



РЕПУБЛИКА СРБИЈА, АП ВОЈВОДИНА, ОПШТИНА ШИД

Општинска управа

Одељење за урбанизам, комунално – стамбене и
имовинско – правне послове,

Служба за урбанизам и заштиту животне средине

број: 353 – 58 / 2015 – 05

дана: 17. 04. 2015. г.

Ш И Д, ул. Карађорђева бр. 2

тел. 022 / 714 048

СВ



Одељење за урбанизам, комунално – стамбене и имовинско – правне послове општине Шид, на основу члана и 161 Закона о општем управном поступку ("Сл. лист СРЈ", бр.33/97, 31/01 и "Сл. гласник РС", бр.30/10), члана 53а став 5 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), Просторног плана општине Шид ("Сл. лист општина Срема", бр.1/2011) и члана 17. Одлуке о организацији општинске управе Општине Шид ("Сл. лист општина Срема" бр.25/08, 30/08, 39/09 и 38/11), поступајући по поднетом захтеву пуномоћника Мирко Чинчурак из Љубе ул. Фрушкогорска бр.8 за инвеститора Радивој Јастребић из Љубе ул. Фрушкогорска бр.8, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За израду пројектне документације и изградњу објекта: Пословни и економски-помоћни објекат подрума за вино - Винарија, на кат. парцели бр. 294/2 ко Љуба у ул. Фрушкогорска бр. 6 у Љуби.

Према приложеном Идејном решењу категорија објекта је А са класификацијом појединих делова објекта:

класификационом ознаком 127121 учешћа у укупној површини 77,30%

пољопривредне зграде - винарије, вински подруми до 600m²

класификационом ознаком 127141 учешћа у укупној површини 22,70%

Остале пољопривредне зграде - гараже хангари за машине до 600m²

Ови локацијски услови се издају на основу важећег планског документа Просторног плана општине Шид ("Сл. лист општина Срема", бр.1/11)), рефералне карте за насељено место Љуба. Предметна грађевинска парцела је у зони породичног становања у грађевинском реону насељеног места Љуба.

Постојеће стање: Предметна кат. парцела бр.294/2, к.о.Љуба, у улици Фрушкогорска бр.6, је формирана као грађевинска и изграђена, површине $P=1701m^2$, лоцирана у зони породичног становања и води се као земљиште у грађевинском подручју са изграђена четири приземна објекта на њој који су планирани за уклањање ради изградње нових на истој локацији: бр.1 површине земљишта под зградом - објектом $P=98m^2$ – породична стамбена зграда и три помоћна под бр.2 $P=36m^2$ бр.3 $P=29m^2$ бр.4 $P=28m^2$ наведених у листу непокретности бр.190 ко Љуба. За предметне објекте је издато Решење о уклањању објекта бр. 351-79/2015-05 дана 31.03.2015.г., од стране овог Одељења. На парцели је и постојећи помоћни објекат бунар. Грађевинска парцела има директан приступ улици.

Врста и намена објеката: Планирани Пословни и економски- помоћни објекат подрум за вино - Винарија је делом приземан , а делом спратности $P+1$, лоциран на месту постојећих објеката са грађевинском уз регулациону линију улице. Бруто грађевинска површина приземља је 334,46m² а укупна бруто површина објекта је 371,96m² (БРГП).

- Објекат је пројектован тако да садржи три целине подужно:
- 1- Управни део, спратности П+1, са салом за дегустацију на спрату
 - 2 - Производни део
 - 3 - Гаража за машине

са улазном рампом и надстрешницом изнад улаза у објекат са прикључењем на инфраструктуру са улице Фрушкогорска са кат.парцела бр.2551/1.

Положај објекта на парцели дат на графичком прилогу се прихвата уз поштовање правила грађења из плана и услова.

Правила грађења: Према смерницама у плану Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама. У зони изграђених стамбених објеката растојање регулационе линије од грађевинске линије утврђује се на основу позиције већ изграђених објеката (преко 50%). Изградња пословних, производних објеката на парцели може се дозволити под истим условима као и за породичне стамбене објекте уз услов да планирани садржај пословних и складишних објеката не угрожава животну средину. Објекат се може градити као слободностојећи или објекат у прекинутом низу, а све у зависности од техничког захтева и технолошких процеса, складиштења и транспорта, уз задовољавања прописаних услова противпожарне заштите. Уз главне објекте на грађевинској парцели, дозвољена је изградња других објеката – помоћних и објеката саобраћаја и инфраструктуре.

Изградња објеката у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Ако се постављају стопе темеља и објекат на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе. На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета $h = 1,8 \text{ m}$ и површине до $0,8 \text{ m}^2$.

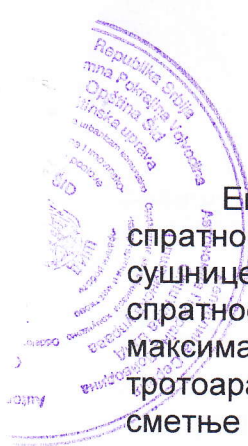
Величина парцеле мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним процесом као и пратеће садржаје, уз поштовање дозвољеног индекса изграђености и степена искоришћености земљишта и организације простора. Најмања ширина фронта парцеле је 20 m.

Урбанистички показатељи за зону становања су:

- индекс искоришћености грађ. парцеле: макс. 40 %
- индекс или степен изграђености (са платоима и саобраћајницама) : макс 1,2
- зелене површине заузимају 30% од укупне површине грађевинске парцеле.

Конструкцију објеката прилагодити сеизмичности од 7° Меркалијеве Скале

Дозвољена спратност и висина објеката: Спратност стамбеног објекта породичног типа (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат) је од П до максимално П+1+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Укупна висина објекта не може прећи 12,0 m. Спратност пословног објекта је максимално П+1 (приземље + једна етажа). Дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то. Укупна висина објекта је максимално 9,0 m. Спратност производног објекта је максимално П (дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то). Укупна висина објекта је максимално 6,0 m.



Економски објекат (летња кухиња, магацин, сточна стаја) је максималне спратности П (приземље) а максималне висине 5,0 m. Економски објекат (пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешнице за машине и возила и др.) је максималне спратности П, а максималне висине 7,0 m. Помоћни објекти (остава, гаража) су максималне спратности П (приземље), а максималне висине 4,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца. Дозвољена је изградња подрумске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Кота приземља објекта се одређује у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и за нове објекте на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута.

Међусобна удаљеност слободностојећег стамбеног објекта породичног типа од других објеката не може бити мања од 4,0 m (основни габарит са испадом). Други објекат (пословни, економски) и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта. Удаљеност економског објекта (сточна стаја) од: стамбеног, пословног, производног и неких економских објекта (у складу са санитарно-хигијенским условима и условима заштите животне средине) не може бити мања од 15,0 m.

Обавезна је израда косог крова са нагибом у зависности од врсте кровног покривача. Фасаде могу бити од традиционалног материјала, фасадне опеке или малтерисане или од новог материјала добре термичке и звучне изолације. Одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат, воду усмерити ка уличном каналу и површини сопствене парцеле не угрожавајући суседне објекте и парцеле.

Архитектонску обраду објекта третирати у складу са окружењем, са циљем да се уклопи у околни амбијент. Избором материјала водити рачуна о специфичности функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова и о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. При пројектовању и изградњи узети у обзир важеће прописе за громобран, електричну мрежу, димњаке.

Изградња објеката, односно извођење радова, односно обављање других активности у обухвату плана може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објеката, загађење земљишта, воде, ваздуха, наруши природна равнотежа биљног и животињског света или на други начин деградира животна средина и угрози живот и здравље људи.

Услови прикључења на инфраструктуру:

- услови и начин обезбеђења приступа парцели: колски и пешачки прилаз парцели обезбеђени су директно са улице и могу се користити постојећи. За грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног и производног објекта мора се обезбедити колско – пешачки прилаз ширине минимум 3,5m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7m и пешачка стаза ширине минимум 1,5m. У оквиру парцеле мора се обезбедити потребна ширина саобраћајног манипулативног простора и простора за паркирање свих возила за сопствене потребе. Нови колско-пешачки прикључак на јавни пут извести у складу са датим условима из плана

- Копија плана издата од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Шид, под бр. 953 -1/2015- 31 дана 18.02.2015.г.

- пуномоћје дато Чинчурак Мирку од стране Радивоја Јастребића

- Решење о уклањању објекта бр.351-79/2015-05 дана 31.03.2015.г., издато од стране овог Одељења из службене евиденције.

- Услови за пројектовање и прикључење бр.8.30.4-914/15, издати дана 07.04.2015.г., од стране инвеститора Привредно друштво за дистрибуцију електричне енергије "ЕЛЕКТРОВОЈВОДИНА" доо, Нови Сад, "Електродистрибуција Сремска Митровица" Сремска Митровица ул. Фрушкогорска бб, са захтевом и предрачуном бр.21-12-10

- Обавештење о измиреним обавезама бр.8.30.4-914/15 уп, издато дана 17.04.2015.г., од стране Привредно друштво за дистрибуцију електричне енергије "ЕЛЕКТРОВОЈВОДИНА" доо, Нови Сад, "Електродистрибуција Сремска Митровица" Сремска Митровица ул. Фрушкогорска бб.

- Доказ о уплати административне таксе: Републичке у износу од 290 динара на основу Тарифног броја 1 Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 43/03,.....,57/14), а на основу Одлуке о локалним административним таксама ("Сл. лист општина Срема", бр. 43/12) према тарифном бр.9 за ову врсту објекта укупне нето квадратуре административни део 58,03 производни 186,06 и помоћни гараже винарије 76,21, уплаћено је 19372,00 динара.

Пројекат за грађевинску дозволу у свему урадити према чл.118а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13,132/14 и 145/14) и према чл.17 и поглављу 4.2 Садржини пројекта за грађевинску дозволу, Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења техничке контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 23/2015).

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима.

Подносилац захтева може поднети захтев за измену једног или више услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу у ком случају се врши измена локацијских услова.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном Општинском већу Општине Шид, у року од 3 дана од дана од достављања локацијских услова преко овог Одељења.

ДОСТАВИТИ :

1. подносилац захтева

2. архива општине Шид

обрадила:

Слађана Видовић дипл. инж. арх.

шеф службе:

Драган Петровић дипл. инж. грађ.



руководилац одељења:

мр. Бранко Секулић дипл. инж.

24.04.2015