

Република Србија - АП Војводина  
Општина Алибунар - Општинска управа  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ,  
ГРАЂЕВИНАРСТВО, УРБАНИЗАМ  
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ  
Број предмета: РОР-АЛИ-223656-ЛОС-1/2017  
Заводни број: 353-41/17-05  
29.08.2017. године  
А л и б у н а р  
Трг слободе 5  
013/641-233

Општинска управа општине Алибунар, Одељење за инспекцијске послове, грађевинарство, урбанизам и имовинско-правне послове, на основу члана 8ђ у вези са чланом 53а-57 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" број 113/15 и 96/16), члана 9. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" број 35/15 и 114/15), преиспитаног Урбанистичког плана Владимироваца ("Сл. лист општине Алибунар "број 3/93) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС" број 22/15), на основу члана 16. и 19. Одлуке о организацији Општинске управе општине Алибунар ("Сл. лист општине Алибунар" бр.33/2016) и Решења бр. 1-112-81-4/2016-03-02 од 01.12.2016. године, по захтеву инвеститора Божин Емануела из Владимироваца, Петру Албу 21, путем пуномоћника Меза Андријане из Владимироваца, Цара Лазара 45, издају се

### ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

За изградњу угоститељског објекта спратност П+0 (приземље), категорије Б класификационе ознаке 121113, површине  $P_{бр}=280,80m^2$  и  $P_{нт}=248,45m^2$ , у насељу Владимировац, на парцелама број 2548, 2549, 2550 к.о. Владимировац, улица Стевана Синђелића број 10, са прилазом из исте улице парцела број 2537 к.о. Владимировац.

ЛОКАЦИЈА: Парцеле број 2548, 2549, 2550 к.о. Владимировац се налазе у грађевинском реону насеља Владимировац у блоку број 30 у зони центра насеља и мешовитог становања.

Према подацима са интернет странице РГЗ-а за лист непокретности бр.5683 од 29.08.2017.год. к.о. Владимировац парцеле 2548, 2549, 2550 је земљиште у грађевинском подручју укупне површине  $2043m^2$ , са породичним стамбеним објектом површине  $64m^2$ , на парцели 2549, преузет из земљишне књиге, све приватна својина Божин Емануел.

Према копији плана са подземним водовима број 952-04-25/2017 од 09.08.2017.год. на парцели постоји објекат а у улици су евидентирани водови гаса и ТТ.

Према неовереном Катастарско топографском плану, израђен од стране Геоплана из Панчева, на парцели нема објекта, односно брисан је.

Према ИДР-у број А/ИДР-02/17 од јула 2017.год, израђен од стране "АМ ПРОЈЕКТ" из Владимироваца, планира се изградња угоститељског објекта.

На основу важеће планске документације за насеље Владимировац (преиспитани Урбанистички палн Владимироваца и Просторни план општине Алибунар) у овој зони су предвиђени централни садржаји и мешовито становање и примењује се важећа планска документација и Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС" број 22/15) за општу стамбену и мешовиту зону у насељима средњих густина.

#### **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу пословних објеката у непрекинутом низу је 12м а слободностојеће објекте је 16 м. Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу пословних објекта је  $600m^2$ .

Предметна парцела је укупне површине  $2043m^2$  и ширине фронта 26,40м и задовољава услове грађевинске парцеле.

## **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

У овој зони као копатибилна намена дозвољена је намена угоститељства.

Правила грађења за општу стамбену и мешовиту зону у насељима средњих густина:

Спратност објеката у овој зони утврђује се у складу са околном постојећом градњом.

Растојање између регулационе и грађевинске линије за објекте осим објеката у низу је 3,0 m.

У зони изграђених објеката растојање се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Удаљеност планираних од околних објеката, осим објеката у низу, по правилу је 5,0 m.

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 5,00 m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

Најмање дозвољено растојање објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је 2,5 m.

За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Планира се грађевинска линија на удаљености 5m од регулационе линије и у овом делу је потребно ускладити растојање са параметрима из локацијских услова.

## **МИНИМАЛНИ СТЕПЕН ОПРЕМЉЕНОСТИ ИНФРАСТРУКТУРОМ**

Локацијски услови издају се ако грађевинска парцела у општој стамбеној зони у насељима средњих густина са два или више типова стамбене изградње, у мешовитим зонама у насељима средњих густина са два или више типова нестабене градње, у градској стамбеној и општој зони већих густина и централној градској и пословној зони, има излаз на јавну саобраћајну површину, у складу са рангом и правилима за најмању дозвољену ширину појаса регулације, у којој је изграђена или је планирана минимално водоводна, канализациона и електроенергетска мрежа.

Према ИДР-у број А/ИДР-02/17 од јула 2017.год. прикључци на електроенергетску, водоводну, канализациону мрежу и саобраћајни прикључак су постојећи.

Канализациона мрежа се планира у свим улицама насеља Владимировац а до изградње исте потребно је изградити бетонску водонепропусну септичку јаму за прикупљање отпадних вода из објекта, као прелазно решење, удаљену минимум 15,00m од објекта за становање и 1,00m од границе парцеле и не могу се лоцирати према јавном путу и улици

## **ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ**

Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.

Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.

## **УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ**

Локацијским условима на истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.

На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени или пословни објекат (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, летња кухиња, пољски клозет и сл.).

## **ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА**

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – 2,00 m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m;

- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом – 1,00 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације.

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m.

Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50 m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50 m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m.

Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00 м од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00 м.

Степенице које савлађују висину преко 0,90 м, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.

Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:

1) стопе темеља и подрумски зидови – 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а испод те дубине – 0,50 м;

2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара – 1,00 м.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

## УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРУ ЗА ПАРКИРАЊЕ И ГАРАЖИРАЊЕ ВОЗИЛА

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.

За паркирање возила за пословне потребе, по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, и то – једно паркинг место на користан простор за осам столица.

Парцела има приступ ширине 3,00м и 4,00м, са јавног пута у улици Стевана Синђелића, парцела број 2537.

## ОДВОДЊАВАЊЕ И НИВЕЛАЦИЈА

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

## АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ, МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА, ЗАВРШНЕ ОБРАДЕ, КОЛОРИТ И ДРУГО

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом.

## ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ЗА ПОЈЕДИНАЧНЕ ЗОНЕ

### 1. Индекс изграђености или индекс заузетости

1) за општу стамбену зону и мешовиту зону у насељима средњих густина – 2,0;

2) за општу стамбену зону и мешовиту зону у насељима средњих густина – 50%;

### 2. Ограђивање по појединачним зонама

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 м.

Грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине 1,40 м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

У насељима се грађевинске парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката по правилу не ограђују.

## ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

У поступку израде локацијских услова прибављени су противпожарни услови:

1. Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозије број 09/23 број 217-11298/17-1 од 21.08.2017.год, издати од стране МУП Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, према којима нема посебних услова и да је у фази пројектовања и изградње предметног објекта са припадајућом опремом и инсталацијама потребно применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара. Овим условима је прописано да су ови услови саставни део локацијских услова на основу којих се издаје грађевинска дозвола која се доставља овом Одељењу а пре утврђивања подобности објекта за употребу потребно је доставити на сагласност пројекат за извођење чији је саставни део Главни пројекат заштите од пожара.

При изради техничке документације потребно је спровести мере енергетске ефикасности у складу са Законом о ефикасној коришћењу енергије и Правилником о енергетској ефикасности зграда.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са позитивним законским прописима, стандардима за изградњу појединих објеката.

Локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу који треба да садржи, за објекте категорије „Б“: пројекат архитектуре и пројекат конструкције објекта, као и технички описи свих инсталација и елаборат енергетске ефикасности, а у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС" 23/15, 77/15, 58/16, 96/16 и 67/17).

Уз захтев за локацијске услове поднето је и прибављено:

1. Идејно решење број А/ИДР-02/17 од јула 2017.год, израђен од стране "АМ ПРОЈЕКТ" из Владимиривца;
2. Катастарско топографски план израђен од стране доо "Геплан" Панчево;
3. Копију катастарског плана водова бр. 952-04-25/2017 од 09.08.2017.год;
4. Пуномоћје;
5. Доказ о уплати такси;
6. Услови број број 09/23 број 217-11298/17-1 од 21.08.2017.год, издати од стране МУП Сектор за ванредне ситуације Одељење за вредне ситуације у Панчеву.

Божин Емануел из Владимиривца, путем пуномоћника Меза Андријана из Владимиривца, под број РОП-АЛ-23656-ЛОС-1/2017 од 07.08.2017.год. је поднео захтев за издавање локацијских услова за изградњу угоститељског објекта категорије Б, класификационог броја 121113, у насељу Владимировац, на парцелама бр.2548, 2549 и 2550 к.о. Владимировац. Увидом у достављено Идејно решење и прибављене услове, утврђено је да се могу издати локацијски услови.

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

Против ових локацијских услова може се изјавити приговор општинском већу Општине Алибунар у року од 3 дана од дана пријема истих.

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. Архиви

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА,  
Саша Цветковић