

Република Србија - АП Војводина
Општина Алибунар - Општинска управа
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ,
ГРАЂЕВИНАРСТВО, УРБАНИЗАМ
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
Број предмета: ROP-ALI-4075-LOC-2/2017
Заводни број: 353-14/17-05
31.03.2017. 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), у складу са Планом генералне регулације Банатског Карловца ("Сл. лист општине Алибунар" број 32/16), 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, решавајући по захтеву Шајин Горана и Ника Сузана из Банатског Карловца, ул. Књаза Милоша бр.76, путем пуномоћника "Биро плус" доо из Вршца, ул.Стеријина бр.19, у поступку захтева за локацијске услове, издају се

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

За изградњу породичне стамбене зграде категорија А класификационе ознаке 111011, на парцели број 2092 к.о. Банатски Карловац, спратности П+0, укупне бруто површине $P_{бр}=214,07m^2$ и нето површине $P_{нт}=176,75m^2$, у улици Пролетерској број 60, са прилазом из исте улице парцела 2285 к.о. Банатски Карловац.

ЛОКАЦИЈА: Парцела 2092 к.о. Банатски Карловац се налази у зони становања блок број 38 у грађевинском подручју насеља Банатски Карловац.

Према копији катастарског плана водова број 952-04-9/2017 од 14.03.2017.год. на парцели постоје објекти 1 и 2 а на парцели пута су евидентирани подземни ТТ и гасни водови.

Према Катастарско-топографском плану од децембра 2016.год, који је израдила "Прва Агенција" Београд, на парцели постоје само темељи на место објекта 1.

Према подацима са званичне интернет странице РГЗ-а, за лист непокретности број 37 к.о. Бан. Карловац на парцели 2092 укупне површине $675m^2$, градско грађевинско земљиште приватна својина Шајин Горана и Ника Сузана на по 1/2, евидентирани су објекат бр.1 породична стамбена зграда површине $169m^2$ и објекат бр.2 површине $20m^2$.

Према Идејном решењу број ИДР 06/17-А од фебруара 2017.године, израђеном од стране "Биро плус" доо из Вршца, ул. Стеријина бр.19, одговорни пројектант Мирјана Лучић, маст.инж.арх.- лиценца број 300Р079 16, планира се стамбени објекат категорија А класификационе ознаке 111011, на постојећим темељима.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ СТАНОВАЊА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

Врста и намена објеката који се могу градити

На грађевинској парцели намењеној породичном становању се може градити главни објекат као стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени и пословни објекат са делатношћу која не угрожава становање.

Објекат може бити:

- слободностојећи;
- у непрекинутом низу;
- у прекинутом низу;
- двојни.

Планирани објекат је стамбени у прекинутом низу.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, минимална и максимална површина грађевинске парцеле

Услови за формирање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за објекте у прекинутом и непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 10 m, минимална величина новоформиране парцеле је 300,0 m².

Предметна парцела је површине 675m² и има ширину фронтат око 20m.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Главни објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом.

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно источне) оријентације. За објекте у овој зони чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 3,0 m не могу се на суседним странама предвидети отвори стамбених, пословних и других просторија. Дозвољава се постављање отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, где је минимална висина парапета h=1,8 m.

Сви објекти на парцели се морају поставити тако да ни на који начин не угрожавају ваздушни простор суседа преко међе, нити могу заклањати директно осунчање на суседној поарцели више од половине трајања директног осунчања.

Одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Породични стамбени и стамбено-пословни објекти се постављају тако да је слеме управно на регулациону линију.

Планирани објекат је у прекинутом низу на постојећим темељима на место ранијег објекта.

Отворе на бочном зиду који је на међи потребно је ускладити са параметрима из наведених услова.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

- индекс заузетости парцеле (под објектима) макс.40%;
- озелењене површине мин. 30%.

Највећа дозвољена спратност и висина објекта

Спратност главног објекта (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат) је од П (приземље) до максимално П+1+Пк (приземље + спрат + поткровље).

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 33°, а као кровни покривач се препоручује цреп. Није дозвољена изградња мансардних кровова.

Изградњом објеката на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Планирани објекат је спратности П+0 са косим кровом.

Кровну конструкцију на бочном зиду који је на међи потребно је ускладити са параметрима из наведених услова.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне породичног становања мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине минимум 2,5 m.

При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.

За паркирање свих врста возила за сопствене потребе мора се обезбедити паркинг место у оквиру грађевинске парцеле.

Планирани објекат има приступ са постојећег прилаза парцели ширине 4,28m из улице Пролетерска и могућност паркирања на сопственој парцели.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (у складу са природним и створеним условима), као и са временским контекстом, што подразумева могућност савремене интерпретације уз коришћење савремених, трајних материјала. Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Није дозвољена изградња угаоних кула.

Фасаде објеката могу бити малтерисане (у светлим, пастелним бојама), од фасадне опеке, природног или вештачког камена итд. Боје обавезно ускладити са суседним објектима.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 33°. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције. Препоручује се двоводни кров. Препоручује се да се вертикални прозори у поткровљу покривају кровним равнима које имају пад у истом правцу као и основни кров.

Мере заштите од пожара и елементарних непогода

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

Ради заштите од пожара у насељу је, поред урбанистичких, потребно примењивати и грађевинско-техничке мере заштите од пожара у складу са прописима о изградњи објеката, прописима и мерама заштите од пожара код електроенергетских и гасних инсталација и објеката и уређење сталних црпилишта воде за потребе гашења пожара.

На основу сеизмичке рејонизације Републике Србије, подручје општине Алибунар се налази у зони могуће угрожености земљотресом јачине 7°MCS за повратни повратни период од 100 година и 7° и 8°MCS за повратни повратни период од 200 година.

Због могућности појаве земљотреса овог интензитета потребно је, код изградње и пројектовања објеката, применити Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима.

Мере заштите од земљотреса су правилан избор локације за градњу објеката, примена одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објеката и др. Код изградње нових објеката потребна је примена важећих законских прописа за пројектовање и градњу објеката на сеизмичким подручјима.

При пројектовању и грађењу објеката придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу.

ГЕОЛОШКО И ПАЛЕОНТОЛОШКО НАСЛЕЂЕ:

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

МИНИМАЛНИ СТЕПЕН ОПРЕМЉЕНОСТИ ИНФРАСТРУКТУРОМ:

Локацијски услови издају се ако грађевинска парцела има излаз на јавну саобраћајну површину, у којој је изграђена или је планирана минимално водоводна и електроенергетска мрежа.

Парцела има постојећи приступ ширине 4,28м са јавног пута у улици Пролетерска парцела 2285 к.о. Банатски Карловац.

Прикључци на електроенергетску, водоводну, канализациону мрежу урадити у складу са условима за пројектовање и прикључење предметног објекта и то:

1. Услови за пројектовање и прикључење број 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-71496-17 од 23.03.2017.год. издати од стране "Електровојводине" доо Нови Сад према којима је прикључак са постојеће нисконапонске мреже у улици Пролетерска, на изводу из ТС"Банатски Карловац 5" са одобреном снагом од 17,25kW и обавештењем да су трошкови обраде услова 4.892,40 РСД а накнада за прикључење износи 69.038,61 РСД;
2. Потврда ЈКП"Универзал" Алибунар број 721/2017 од 22.03.2017.год. којим су дати технички услови према којима се водоводна мрежа налази на удаљености 6м од регулационе линије, ПВЦ цевима типа Ф90мм на дубини минимум 0,90м, да је дозвољени пресек кућног прикључка Ф3/4" ПЕ цевима, да се канализациона мрежа налази на 5м од регулационе линије, цевима тип ПВЦ Ф200мм на дубини 1,5м, да је дозвољени пресек кућног прикључка Ф160мм ПЕ цевима, као и фактура за таксу за услове у износу од укупно 4.200,00 динара.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

При изради техничке документације потребно је спровести мере енергетске ефикасности у складу са Законом о ефикасном 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 „А“: пројекат архитектуре са изјавом одговорног пројектанта да објекат има одговарајућу носивост и стабилност 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" 25/15, 77/15 и 58/16).

Уз усаглашени захтев за локацијске услове поднето је:

1. Идејно решење број ИДР 06/17 од фебруара 2017.године, израђено од стране "Биро плус"доо из Вршца;
2. Пуномоћије од 29.12.2016.год;
3. Катастарско-топографски план од децембра 2016.год, израђен од стране "Прва Агенција" Београд;
4. Овлашћење од 15.11.2016.год;
5. Доказ о уплати такси;

а у поступку обједињене процедуре прибављени су :

1. Копија катастарског плана водова бр. 952-04-9/2017 од 14.03.2017.год;
2. Потврда ЈКП"Универзал" Алибунар број 721/2017 од 22.03.2017.год;
3. Услови за пројектовање и прикључење од стране "Електродистрибуције Панчево" из Панчева бр. 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-71496-17 од 23.03.2017.год,

који су саставни део локацијских услова.

Пуномоћник Биро плус дооо из Вршца путем овлашћеног лица Николе Стојисављевића је, за инвеститора Шајин Горана и Ника Сузану из Банатског Карловца, под горњи број у законском року дана 13.03.2017.године поднела усаглашен захтев за локацијске услове за изградњу стамбеног објекат категорије А, класификационог броја 111011, на парцели 2092 к.о. Банатски Карловац. У поступку провере достављене документације утврђени је да су отклоњени недостатаци из закључак у предмету број ROP-ALI-4075-LOC-1/2017 (заводни број 353-11/17-05), којим се одбацује захтев.

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

Обрадила:

Берлован Корнелија

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА,
Саша Цветковић