

Република Србија - АП Војводина
Општина Алибунар - Општинска управа
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ,
ГРАЂЕВИНАРСТВО, УРБАНИЗАМ
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
Број предмета: ROP-ALI-15328-LOC-1/2017
Заводни број: 353-28/17-05
30.06.2017. 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 Генералним пљном Алибунара ("Сл. лист општине Алибунар" број 19/12), 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 Самарцић Николе из Београда, ул. Иванке Муачевић бр.51-Г, путем пуномоћника "ГМД Инвест" доо из Београда, ул.Кабларска бр.7, чији је заступник Сања Ђојић, у поступку захтева за локацијске услове, издају се

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу породичне стамбене зграде категорије А класификационе ознаке 111011, спратности П укупне бруто површине $P_{бр}=36,64m^2$, на парцели број 11782/128 к.о. Алибунар, са прилазом из улице Вашарска парцела број 2402 к.о. Алибунар.

ЛОКАЦИЈА: Парцела топ.бр. 11782/128 к.о. Алибунар налази се у оквиру насеља блок бр.6 у зони предвиђеној за становање.

Изградња и уређење овог дела блока врши се директно из Генералног плана Алибунар.

Према копији плана број 953-1/2015-331 од 01.12.2015.год. на парцели не постоји објекат.

Према копији плана број 956-01-42/2015 од 01.12.2015.год. са подземним водовима на парцелпута су регистровани подземни ТТ и гасни водови.

Према подацима са Интернет сервиса РГЗ, предметна парцела површине $855m^2$ је градско грађевинско земљиште приватна својина Самарцић Николе, пашњак 4.класе.

Према ИДР-идејном решењу број 10/17 од 30.05.2017.год, израђен од стране "НУСинг" доо Београд, планира се слободностојећи стамбени објекат категорија А класификационе ознаке 111011.

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАДЊЕ:

Општа правила грађења, која важе за све зоне и целине у обухвату Генералног плана, су следећа:

- Конструкцију објеката прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине $7^{\circ}MCS$ скале;
- За све радове на објектима и локалитетима, који подлежу мерама заштите на основу Закона о културним добрима обавеза је власника/носиоца права коришћења да прибави дозволу Покрајинског завода за заштиту споменика културе;
- Спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине;
- Уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла (за које се претпостави да има својство природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе Србије и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица;
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара.

ПРАВИЛА ГРАДЊЕ У ЗОНИ СТАНОВАЊА:

МЕРЕ ЗАШТИТЕ: локација се налази у четвртој зони заштите- простор предвиђен за нову изградњу.

У четвртој зони заштите потребно је поштовати следеће мере:

- Изградња нових објеката уз поштовање регулације и урбане матрице.
- Изградњу нових објеката концепирати и интерполисати у наслеђени амбијент, водећи рачуна о вертикалној и хоризонталној регулацији.
- Поштовање и очување свих наведених објеката из дела о валоризацији објеката као и дела етнолошког осврта на сачувано наслеђе.

ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Главни објекти: породични и вишепородични стамбени објекти, пословни, производни и верски објекти и у комбинацијама. Могућа је изградња два стамбена објекта на једној грађевинској парцели, ако су задовољени сви остали услови прописани за ову зону (урбанистички показатељи, међусобна удаљеност објеката и др.), као и услов да у случају накнадне деобе парцеле оба објекта имају могућност приступа јавном путу (директно или преко приватног пролаза).

Други објекти на парцели: гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице, сточне стаје, живинарници, испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети, пушнице, сушнице, кошеви, амбари, надстрешнице за машине и возила, складишни објекти, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке, санитарни пропусници, водонепропусне бетонске септичке јаме, бунари, ограде, трефо станице и сл.

Објекти се граде као слободностојећи, двојни или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу.

У оквиру зоне становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета, нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања (као што су: ливнице, отпади, млинови, мешаоне сточне хране, силоси и слично).

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА:

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 10,0 м, а минимална површина парцеле је 300,0 м²;

- за објекат у (прекинутом и непрекинутом) низу минимална ширина парцеле је 8,0 м, а минимална величина парцеле је 200,0 м²;

Код постојећих парцела које не задовољавају минималну површину и ширину парцеле дозвољава се изградња објеката ако су одступања до 10% под условом да су задовољени остали услови из Плана.

Парцела број 11782/128 површине 855м² к.о. Алибунар, ширине фронта око 9,5м испуњава услове за слободностојећи објекат с обзиром да су одступања у ширини парцела мања од 10%.

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА: поклапа се са границом парцеле.

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА: поклапа се са регулационом линијом (уколико у улици преовлађују стамбени објекти постављени на регулациону линију) или увучена у односу на регулациону линију до 5м. Изузетно, удаљеност објекта од регулационе линије може бити и већа уз упозорење инвестотору да улази у зону изградње помоћних и економских објеката који имају првенство градње на суседној и сопственој парцели.

Објекат се планира на удаљености 5м од регулационе линије.

СТЕПЕН ИЗГРАЂЕНОСТИ: максимално 1,2.

СТЕПЕН ИСКОРИШЋЕНОСТИ: максимално 40%.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА: у зони становања се као главни објекат може градити: породични и вишепородични стамбени објекти, пословно, производни и верски објекти и у комбинацији. Могућа је изградња два стамбена објекта на парцели ако су задовољени сви остали услови прописани за ову зону.

У зони становања могу се градити и други објекти и то: гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице, сточне стаје, живинарници, испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети, пушнице, сушнице, кошеви, амбари, надстрешнице за машине и возила, складишни објекти, магацин хране и објекти намењени исхрани стоке, санитарни пропусници, водонепропусне септичке јаме, бунари, ограде, трафо станице и сл.

Главни објекти се постављају предњом фасадом на грађевинску линију или се граде унутар површине ограничене грађевинским линијама. Грађевински објекат се може поставити на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом (уколико у улици преовлађују стамбени објекти постављени на регулациону линију). Грађевинска линија може бити увучена у односу на регулациону линију до 5 метара.

Изградња породичних објеката на парцели може се дозволити под следећим условима:

- Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 0,5м од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, основни габарит са испадима не може прећи границу парцеле.

- Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,0м од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.

- Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0м од бочне границе парцеле.

- Основни габарит објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0м, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 4,0м (растојање основног габарита без испада).

Објекат се планира на око 6м од међе са парцлаом 11782/92 и око 1м од парцеле 11782/93 претежно источне оријентације.

СПРАТНОСТ: Спратност главних објеката (стамбени, пословни и др) 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 м.

Планирани објекат је приземан.

МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ: други објекат и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0 метара, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4 метра ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

ЗАШТИТА СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА: испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6м, односно регулациону линију више од 1,2м и то на делу објекта вишем од 3,0м. Ако је хоризонтална пројекција испада већа онда се она поставља у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0м по целој ширини објекта с висином изнад 3,0м,

- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0м од спољне ивице тротоара на висину изнад 3,0м,

Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту мање од 1,2м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,

- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне (односно западне) оријентације мање од 0,6м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,

- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне (односно источне) оријентације мање од 0,9м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,

- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0м) мање од 1,2м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 3,0м и ако те степенице савлађују висину од 0,9м. Степенице које савлађују висини вишу од 0,9м улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9м не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Изградња објеката у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле, односно уз сагласност органа управе надлежног за послове урбанизма и стамбено-комуналне делатности. Грађевински елементи испод коте тротоара-подрумске етаже, могу прећи грађевинску (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15м до дубине од 2,6м испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5м,

- шахови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0м,

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

Ако се објекат не гради на заједничкој међи, његова удаљеност од исте мора бити минимално 0,5м изузев у зонама где постојеће прилике то дозвољавају (наслеђено стање парцелације са уским фронтovima парцеле), где је минимална удаљеност 0м.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободних падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.

ДРУГИ ОБЈЕКТИ: Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу.

Парцела се може оградити функционалном и естетском оградом чија висина може бити највише до 1,8м. Улична ограда може да се постави на уличној регулационој линији или на повученој предњој грађевинској линији објекта. На угаоним парцелама обавезно се постављају провидне ограде у најмањој дужини двоструке дужине повлачења објекта од обе уличне регулационе линије, мерено од угла, а ограда може да буде без подзида, са подзидом висине до 0,8м или живицом до 0,8м чиме се обезбеђује прегледност саобраћаја на тој раскрсници.

Ограде на регулационој линији када су грађевински објекти увучени у дубину парцеле треба да су прозрочне (транспарентне). Парапет ограде може бити изидан (опека, бетон) до висине 0,6м, а стубови између којих се постављају прозрочни панои (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа, летава и сл.) до висине од 2,0м. Ограде на регулационој линији која се поклапа са грађевинском линијом могу бити изидане од непровидног материјала (опека, блокови, бетонске плоче и сл.) или изведене на начин као и ограде код објекта који су увучени у дубину парцеле.

Ограде између парцела могу бити од непровидног материјала (опека, блокови, бетонске плоче и сл.) или прозрочне (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа, жице, летава и сл.) висине најмање 1,5м. У економском делу парцеле ограде могу бити од летава, плетене жице и другог сличног материјала, висине најмање 1,5м. Сваки власник парцеле дужан је да направи уличну ограду, као и ограду десне границе парцеле гледано са улице и половину стране границе у зачељу парцеле.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије на уличној огради се не могу отворити ван регулационе линије.

ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА: приступ је могућ директно из улице Вашарска парцела број 2402 к.о. Алибунар, у складу са условима ЈП"Дирекција за изградњу и уређење општинае Алибунар" из Алибунара број 713-2/2015 од 24.12.2015.год. према којима ширина коловоза колског прилаза је 2,5-3м, једностраног нагиба, одговарајућим полупречника лепезе у зони прикључка и да се прихват воде са колског прилаза усклади са системом одводњавања уличног коловоза.

.При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезо оставити пропуст за атмосферску воду. За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне породичног становања мора се обезбедити најмање колско-пешачки прилаз ширине мин 2,5 m

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место тј. простор за паркирање возила по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Према ИДР-у има услова за колски приступ ширине 3м и простор за потребе паркинг простора за сопствене потребе.

АРХИТЕКТОНСКИ УСЛОВИ: фасаде објекта могу бити од фасадне опеке или малтерисане, у боји по избору.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 20-35⁰, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач препоручује се цреп.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске визуелне целине у оквиру сваке грађевинске парцеле, па и шире.

УСЛОВИ ЗА ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ

Зелене површине у оквиру породичног становања

У укупном билансу површина под зеленилом ова категорија зеленила има великог удела, јер претежан вид становања је породично. Ова категорија зеленила је важна са санитарно - хигијенског становишта, а пружа и интимније повезивање човека са природом. Врт око куће обезбеђује мир, хигијенске услове становања без буке и прашине, ствара могућност активног одмора. У врту могу да постоје следеће функционалне зоне: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак и економски део. Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно - архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба

да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине (мора се узети у обзир и отпорност дрвећа и шибалја према диму и штетним гасовима). Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак. Процент озелењености индивидуалних парцела треба да буде најмање 30%.

УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ТЕХНИЧКЕ, ХИГИЈЕНСКЕ, ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, БЕЗБЕДНОСНИ И ДРУГИ УСЛОВИ

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Изградња објеката, односно извођење радова 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.

Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

На свакој грађевинској парцели мора се, на погодном месту, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за комунални отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом, који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина (врт). У врту могу да постоје следеће функционалне целине: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак, башта и сл.

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно - архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу сваког врта треба да чини добро уређен и негован травњак.

ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ: земљиште лесне терасе, климатске карактеристике великих температурних разлика захтевају термичку изолацију за амплитуду од -33°C до $+41^{\circ}\text{C}$, повремени оркански ветрови намећу потребу пажљивог избора и израде кровних конструкција, сеизмички потреси максималног интензитета од 6^0 по међународној скали намеће потребу ојачавања серклажа и угаоних стубова објеката.

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

- прикључење објеката на водоводну и канализациону мрежу према условима ЈКП "Универзал" Алибунар бр.21-1/2016 од 11.01.2016.год, према којима се прикључак налази на 21м од регулационе линије цевима пречника $\phi 5/4"$ на дубини 0,80м, а на канализациону мрежу се прикључак налази на 18м од регулационе линије цевима пречника $\phi 200\text{мм}$ на дубини 1,20м и фактуром бр.02/16 од 14.01.2016.год. за тошкове у износу од 3317,69 динара.

- прикључење објеката на електроенергетску инфраструктуру извести по условима за пројектовање и прикључење од стране "Електродистрибуције Панчево" из Панчева бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-150366-17 од 16.06.2017.год, према којима је место везивања прикључка на постојећу НН мрежу у улици Вашарска са извода ТС "Алибунар 11" и одобрена максимална снага 11,04kW, са обавештењем да накнада за прикључење износи 68.703,23 РСД.

- прикључење на јавну саобраћајницу извести према условима ЈП "Дирекција за изградњу и уређење општине Алибунар" из Алибунара број 713-2/2015 од 24.12.2015.год. према којима је могућ са коловоза улице Вашарска, ширина коловоза колског прилаза буде 2,5-3м, једностраног нагиба и да се прихват воде са колског прилаза усклади са системом одводњавања уличног коловоза са фактуром да су трошкови обраде услова 1.500 РСД.

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 захтев за локацијске услове поднето је:

1. Идејно решење број бр. 10/17 од 30.05.2017.год, израђен од стране "НУСинг" доо Београд у аналогној форми;
2. Пуномоћ;
3. Доказ о уплати таксе и накнаде;
4. Копија плана бр.953-1/2015-331 од 01.12.2015.год. ;
5. Копија плана са подземним водовима бр.956-01-42/2015 од 01.12.2015.год;
6. Услови ЈКП"Универзал"Алибунар бр.21-1/2016 од 11.01.2016.год;
7. Услови ЈП"Дирекција за изградњу и уређење општинае Алибунар" из Алибунара број 713-2/2015 од 24.12.2015.год;

а у поступку обједињене процедуре прибављени су :

1. Услови за пројектовање и прикључење од стране "Електродистрибуције Панчево" из Панчева бр. бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-150366-17 од 16.06.2017.год;

који су саставни део локацијских улова.

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