



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА
ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за послове урбанизма, грађевинарства,
имовинско правне, инспекцијске и комуналне делатности
03/1 број: 353-179/2015
21.12.2015. године
Бајина Башта

Поступајући по захтеву **ОПШТИНЕ БАЈИНА БАШТА, Ул. Душана Вишића бр. 28,** за издавање локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на кат. парцели бр. 682/5 К.О. Бајина Башта, на основу чл. 53а, 54, 55, 56 и 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010-УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013 - УС, 98/2013 - УС, 132/2014 и 145/2014), чл. 6, 7, 9, 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл. гласник РС“ број 22/2015 и 89/2015), у складу са Планом генералне регулације Бајине Баште („Сл. лист Општине Б.Башта“, бр. 4/2011, 4-1/2011 и 6/2014-измене и допуне), Одељење за послове урбанизма, грађевинарства, имовинско правне, инспекцијске и комуналне делатности општине Бајина Башта, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу вишепородичног стамбеног објекта на кат. парцели бр. 682/5 К.О. Бајина Башта, класе Б, класификационог броја 112221, у улици Драгољуба Бешлића-Шабана, за потребе израде пројекта за грађевинску дозволу у складу са Планом генералне регулације Бајине Баште („Сл. лист Општине Б.Башта“, бр. 4/2011, 4-1/2011 и 6/2014-измене и допуне). Површина парцеле на којој се планира изградња износи 2503 м².

I. ПЛАНСКИ ОСНОВ

- План генералне регулације Бајине Баште („Сл. лист Општине Б.Башта“, бр. 4/2011, 4-1/2011 и 6/2014-измене и допуне);


II. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Предметна кат. парцела налази се у просторној **ЦЕЛИНИ 1 - грађевинско подручје градског грађевинског земљишта - ЗОНА 1.2. - комплексно урбано ткиво, на којој је као претежна намена предвиђено становање средње густине.**

Површине претежне намене становање – средње густине

Објекти чија је изградња дозвољена

Планиране претежне намене у овој типичној целини су мешовито становање (становање са делатностима); а дозвољени су мањи пословни објекти и садржаји; комерцијалне намене и услуге; породично становање, школе, деце установе и здравство, појединачни комунални објекти, јавне и саобраћајне површине; посебне намене и други компатибилни садржаји.



На парцели се може подићи други објекат, уколико укупна градња на парцели задовољава прописане урбанистичке параметре. На парцели се као засебни објекти могу градити и помоћни објекти и гараже. Забрањена је изградња индустријских и производних комплекса и објеката и заната који производе буку и сметње за резиденцијалне зоне у којима се налазе.

НЕТО ПОВРШИНА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА: 1116.81 м²

БРУТО ПОВРШИНА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА: 1354.75 м²

Урбанистичка регулација

Објекат поставити на грађевинску линију која је удаљена 5.0 м од регулационе линије Ул. Драгољуба Бешлића-Шабана, у свему према графичком прилогу који је саставни део ових Локацијских услова.

За нове објекте условљава се очување постојеће хоризонталне регулације већине постојећих објеката. Одстојање нових објеката од регулационе линије – грађевинска линија објекта може бити постављена као код већине објеката у уличном фронту. Минимална ширина фронта парцеле за слободно стојеће објекте је 12,0 м.

Највећи дозвољени индекси заузетости: На појединачној парцели заузетост простора објектима до 60%.

Највеће дозвољене спратности објеката: Висина објекта је четири надземне етажe, односно до П+2+Пк а на угловима блокова су могућа и одступања у висини до П+3+Пк.

Друга правила:


Кровови објекта су обавезно коси, са косим кровом – сложеним или вишеводним, или други у композицији сложени кровови, са функционаним акцентима. На граничном зиду према ближем суседу дозвољавају се отвори само са високим парапетом мин.1.5м односно код степенишног зида фиксни непрозирни стаклени зидови без парапета. Приземни или подрумски делови објекта могу се користити за гаражни простор.

Приступ парцели: Приступ парцели је могућ из Ул. Драгољуба Бешлића-Шабана. Приликом пројектовања интерних саобраћајница водити рачуна да се обезбеди несметан приступ постојећим објектима на парцели. Радијусе кривина и падове интерних саобраћајница усагласити са стандардима и прописима за саобраћајну мрежу.

Паркирање: За паркирање возила за сопствене потребе власници обезбеђују простор на сопственој парцели изван површине јавног пута на основу следећег норматива који дефинише однос потребних паркинг или гаражних места и корисног простора: мин. 1 паркинг или гаражно место за 1 стан. Изузетно, могуће је формирати паркиралиште ван границе сопствене парцеле, на локацијама у истом блоку или функционално повезаном блоку, или формирањем јавног паркинга на локацијама које ће бити одређене од стране надлежних општинских служби.

Ограде: Кад није другачије одређено посебним правилима, парцеле се ка путу и суседу могу ограђивати оградом. Зидане, транспарентне и друге врсте ограда постављају се на граници парцеле тако да стубови ограда и капије буду на парцели која се ограђује. Кад није другачије одређено посебним правилима, ограда на регулационој линији може бити са парапетом до 0,90м а до висине до 1,4м. На делу изнад парапета ограда мора бити транспарентна.

Грађевински елементи и елементи висинске регулација објеката: За грађевинске елементе објеката (грађевински елементи објеката на нивоу приземља, испади на објекту, отворене спољне степенице, грађевински елементи испод коте тротоара и др.) и одреднице везане за висинску регулацију објеката (релативна висина и кота приземља објеката и др) у свим целинама и зонама у плану, примењују се правила из Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гл. РС", бр. 50/2011).



Мере енергетске ефикасности: Планирани објекат мора да задовољава услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“ бр. 69/12).

Услови за несметано кретање хендикепираних лица: Кроз израду техничке документације применити одредбе Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).

Обликовање: Објекат треба да чини амбијенталну целину са суседним објектима. Неопходно је да се води рачуна о амбијенталном уклапању у урбано окружење, поштовању и заштити постојећих ликовних и урбаних вредности микроамбијената, рационалном планирању изграђених простора кроз однос изграђено – неизграђено, односу према природном окружењу израженом кроз афирмацију отворених и зелених простора око објекта, коришћењу квалитетних и трајних материјала.

Грејање: Стамбена зграда и припадајуће стамбене јединице морају имати дефинисан основни систем грејања. Сваки стан мора имати најмање један прикључак на димњак, који мора омогућити прикључење грејног тела на чврсто гориво. Када се у згради пројектује котларница, обавезно се пројектује и простор за складиштење горива, а у складу са техничким прописима и стандардима.

Стамбену зграду и припадајуће стамбене јединице пројектовати у свему према Правилнику о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл. гласник РС“ бр. 58/2012);

Објекат треба да буде еколошки и функционално прихватљив према свим важећим прописима који регулишу заштиту околине од загађења, као и прописима и стандардима којима се уређује област заштите од пожара.

Планираном изградњом не сме се угрозити начин коришћења суседних објеката у окружењу, као и стабилност објеката са становишта геомеханичких, геолошких и сеизмичких карактеристика тла, а у складу са прописима о изградњи објеката. Техничка документација за изградњу стамбене зграде садржи прорачун о потреби заштите од атмосферских пражњења, у складу са прописима којима се уређује ова област.

Пројектом за грађевинску дозволу може се предвидети фазна, етапна изградња.

III. УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА

Електроенергетска мрежа:

Технички услови за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о Београд – Регионални центар Електросрбија Краљево, ЕД Ужице – погон Бајина Башта, бр. 24-64/2015 од 21.12.2015. год;

Водовод и канализација:

Технички услови за прикључак објекта на водовод и канализацију „Бајина Башта“, издати од стране ЈКП „12 Септембар“, бр. 1903 од 18.12.2015. год.

ТК мрежа:

Технички услови предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., извршна јединица Ужице, број 171-456590/2-2015 од 17.12.2015. године.

Заштита од пожара:

Услови заштите од пожара, издати од стране МУП-а Републике Србије – Сектор за ванредне ситуације у Ужицу, 07/33 број: 217-14118/15 од 11.12.2015. године.



IV. ОСТАЛА ДОСТАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Копија плана предметне кат. парцеле са уцртаним подземним инсталацијама, издата од стране Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности у Бајиној Башти, бр. 953-1/2015-461 од 03.12.2015. године;
- Извод из листа непокретности бр. 2327 КО Бајина Башта, издат од стране РГЗ СКН Бајина Башта, бр. 952-1/2015-2575 од 03.12.2015. године;
- Идејно решење планираног вишепородичног стамбеног објекта.

V. Ови Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања.

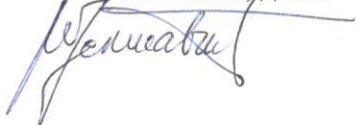
VI. Инвеститор је дужан да, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, поднесе Пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом, урађен у складу са чланом 118а. и 129. Закона, као и друге доказе прописане подзаконским актом којим се ближе уређује садржина и начин издавања грађевинске дозволе. Саставни део захтева за грађевинску дозволу је и извод из пројекта за издавање грађевинске дозволе потписан и оверен печатом личне лиценце од стране главног пројектанта.

Одговорни пројектант дужан је да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

VII. На ове локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу, у року од три дана од дана достављања локацијских услова, у складу са чланом 56. став 2. овог Закона. Приговор се предаје преко надлежног органа, уз таксу у износу од 300,00 динара, а на жиро рачун бр. 840-742251843-73, модел број: 97, позив на број 77-007.

Обрадио:

Милош Јелисавчић, д.и.а.



Начелник Општинске управе:

Јелена Филиповић, дипл. правник



Доставити:

- инвеститору
- архиви



| | | | | | |
|---|--|--|--|---|--|
| ELKOMS d.o.o. Južni bulevar 144/303A, Beograd tel. 011/34-44-658 | | HOME PLAN d.o.o. Kralje Milana br.23, Beograd tel. +381 11 3342 409 | | инвеститор: JUP Istraživanje i razvoj d.o.o, Nemanjina 22-26, Beograd | |
| odgovorni projektant: Nenad Cvetković d. i. a. | | Миро А. Бербеља дипл. инж. арх. 300 3307 03 | | објекат: СТАРБЕНА ЗГРАДА | |
| projektant: / | | lokacija: Dragoljuba Bešlića Šabana, Bajina Bašta | | spratnost: P0+P+1+P1 | |
| projektant: / | | feza: PROJEKAT ARHITEKTURE | | katastar: K.O.BAJINA BAŠTA, KP. 682/5 | |
| projektant: / | | crtež: SITUACIJA SA OSNOVOM PRIZEMLJA | | dokumentacija: IDR - Idejno rešenje | |
| projektant: / | | datum: OKTOBAR 2015. | | broj crteža: A - 01 | |
| | | | | razmera: 1:500 | |