



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА
ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за послове урбанизма, грађевинарства,
имовинско правне, инспекцијске и комуналне делатности
03/1 број: 353-143/2015
10.11.2015. године
Бајина Башта

Поступајући по захтеву **МАРКОВИЋ ВИДАНА** из Бајине Баште, Вишесава бб, за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта на кат. парцели бр. 172/12 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 стамбено - пословног објекта, класе Б, класификационог броја 112221 (стамбени део) и 122011 (пословни део), на кат. парцели бр. 172/12 К.О. Бајина Башта, у улици Миленка Тришића Бимбе, потребни за израду 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 426 м².

На предметној парцели постоји уцртан објекат (бр. 1 - зграда трговине), изграђен без одобрења за градњу, који је потребно уклонити пре почетка изградње предметног стамбено-пословног објекта.

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 градеког грађевинског земљишта - **ЗОНА 1.2.** - комплексно урбано ткиво, на којој је као претежна намена предвиђено становање ниске густине.

Нето површина планираног објекта: **413,81 м²**;

Бруто површина планираног објекта: **476,49 м²**.

Површине претежне намене становање – ниске густине

Објекти чија је изградња дозвољена

Планиране претежне намене у овој типичној целини су породично становање, а дозвољене су школе, деце установе и здравство, мањи пословни објекти и садржаји; комерцијалне намене, зелене и рекреативне и спортске површине, јавне и саобраћајне површине, посебне намене и други компатибилни садржаји.

За овај тип је карактеристична даља заинтересованост за изградњу резиденцијалних породичних стамбених објеката на индивидуалним парцелама, као и помоћних објеката и другог стамбеног објекта, као и надградња и доградња главног стамбеног објекта. За постојеће парцеле дозвољена је стамбена и друга изградња осим индустрије, производних постројења и заната који производе буку и сметње за резиденцијалне зоне у којима се налазе. На парцели се може подићи други објекат, уколико укупна градња на парцели задовољава прописане урбанистичке параметре.

Урбанистичка регулација: Објекат поставити у складу са графичким прилогом из идејног решења, који је саставни део ових локацијских услова. Објекат поставити на грађевинску линију која је удаљена 5.0 м од регулационе линије Ул. Миленка Топаловића. Растојање планираног објекта од постојеће трафо станице: мин. 1.5 м;

Највећи дозвољени индекси заузетости: На појединачној парцели заузетост простора објектима до 50%.

Највеће дозвољене спратности објеката: П+2 или П+1+Пк. На угловима блокова су могућа и одступања у висини до П+2+Пк. Спратност планираног објекта износи П+1+Пк.

Друга правила градње: Кровови објекта су обавезно коси, са косим кровом – сложеним или вишеслојним, 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.

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, односно 1 паркинг место на 100 м² корисног пословног простора. 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 објекта (грађевински елементи објекта на нивоу приземља, испади на објекту, отворене спољне степенице, грађевински елементи испод коте тротоара и др.) и одреднице везане за висинску регулацију објекта (релативна висина и кота приземља објекта 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. 22/2015).

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



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.

Услови за несметано кретање хендикепираних лица: Кроз израду техничке документације применити одредбе Правилника о условима за планирање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Сл. гласник РС“, бр. 18/97).

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. 24-55/2015 од 21.10.2015. год;

Водовод и канализација:

Технички услови за прикључак објекта на водовод и канализацију „Бајина Башта“, издати од стране ЈКП „12 Септембар“, бр. 1401 од 13.08.2013. год. (услови важе до 01.10.2017. године).

ТК мрежа:

Технички услови предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., извршна јединица Ужице, број 171-364566/2-2015 од 20.10.2015. године.

Заштита од пожара:

Услови заштите од пожара, издати од стране МУП-а Републике Србије – Сектор за ванредне ситуације у Ужицу, 07/33 број: 217-12672/15 од 04.11.2015. 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. 953-1/2015-382 од 29.09.2015. године;
- Идејно решење планираног стамбеног објекта, оверено од стране пројектног бироа „ПРО-НЕС“ из Бајине Баште, одговорни пројектант – Ивана Митровић, дипл.инж.арх. (лиценца бр. 300 М338 13);
- Сагласност власника суседне кат. парцеле 175 КО Бајина Башта, оверене у Судској јединици Бајина Башта, Основни суд у Ужицу, бр. 1 УОП 12872015 од 09.03.2015. године;
- Мишљење (сагласност) „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о Београд – Регионални центар Електросрбија Краљево, ЕД Ужице – погон Бајина Башта, број: 216/1 од 19.02.2015. год;
- Доказ о уплати административне таксе.

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.

ОБРАДИО
.....
Милош Јелисавчић, д.и.а.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
.....
Мира Милутиновић

Доставити:

- инвеститору
- архиви

360

