



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА
ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за послове урбанизма, грађевинарства,
имовинско правне, инспекцијске и комуналне делатности

Број: РОР-ВВА-6573-ЛОСН-2/2016

353-Л-20/2016-2

16.05.2016. године

Бајина Башта

Поступајући по захтеву **ВУКАЈЛОВИЋ ДЕЈАНА**

кога заступа пуномоћник Јокић Радан из Бајине Баште, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на кат. парцели бр. 1211/2 КО 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. 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ бр. 113/2015), 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 стамбеног објекта, класе А, класификационог броја 111011, на кат. парцели бр. 1211/2 КО Бајина Башта, општина Бајина Башта, 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 површине 556 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 1.3. - рубна зона**, где је као претежна намена предвиђено **становање ниске густине**.

Нето површина планираног објекта: **191,50 м²**;

Бруто површина планираног објекта: **223,86 м²**.

Објекти чија је изградња дозвољена

Планиране претежне намене у овој типичној целини су породично становање, а дозвољене су мешовито становање (становање са делатностима), школе, дечје установе и здравство, мањи пословни објекти и садржаји; комерцијалне намене, занати и услуге, приобаље и воде и водотокови, зелене и рекреативне и спортске површине, јавне и саобраћајне површине, посебне намене и други компатибилни садржаји. Дозвољени су пословање, комерцијалне и услужне делатности у приземљима.

За овај тип је карактеристична даља заинтересованост за изградњу породичних стамбених објеката на индивидуалним парцелама, као и помоћних објеката и другог стамбеног објекта, отварање пословних простора, као и надоградњом и доградњом 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. На парцели се као засебни објекти могу градити и помоћни објекти и гараже.

Урбанистичка регулација: Растојање грађевинске од регулационе линије дефинисано је графичким прилогом и износи 5.0 односно 6.0 м.

Минимална међусобна удаљеност објеката износи 1,5м од даљег и 2,5м од ближег суседа, осим у случају кад је градња на једној парцели реализована до ивице опарцеле, у ком случају и сусед може градити до ивице парцеле, без растојања од постојећег објекта. Објекат се у односу на бочне и задњу линију парцела може поставити и на мањем растојању и на границу парцеле, уз сагласност власника односне суседне парцеле.

Највећи дозвољени индекси заузетости:

На појединачној парцели заузетост простора објектима до 50%.

Спратност објекта: Спратност планираног објекта износи Пр+Пк (приземље + поткровље).

Друга правила градње:

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.

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 ограде 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 ката 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. 22/2015).

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).

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.

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

Напомена: Сходно одредбама члана 88. Закона о планирању и изградњи, Инвеститор се ослобађа плаћања накнаде за претварање пољопривредног у грађевинско земљиште, јер је на предметним парцелама извршена промена намене на основу плана који је важио до 15.07.1992. године (Детаљни урбанистички план Бајине Баште, „Сл. лист општине Бајина Башта“ бр. 3/89 од 23.06.1989. године).

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. 24-19/2016 од 10.05.2016. год;

Водовод и канализација: Технички услови за прикључак објекта на водовод и канализацију „Бајина Башта“, издати од стране ЈКП „12 Септембар“ број 721 од 12.05.2016. год.

IV. ОСТАЛА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Копија плана предметне кат. парцеле, издата од стране Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности у Бајиној Башти, бр. 953-1/2016 од 21.04.2016. године;
- Извод из катастра водова – уверење да нема евидентираних подземних инсталација, издато од стране Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности у Бајиној Башти, бр. 952-04-36/2016 од 22.04.2016. године;
- Идејно решење планираног стамбеног објекта, оверено од стране пројектног бироа „Младен ББ инжењеринг“ из Бајине Баште, одговорни пројектант – Радан Јокић, дипл.инж.грађ. (лиценца бр. 317 8854 04);
- Пуномоћје за Јокић Радана из Бајине Баште;
- Доказе о уплати административних такси.

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.

Руководилац Одељења:

Мира Милутиновић, дипл. правник