

16 November 2015
20:18



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА
ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за послове урбанизма, грађевинарства,
имовинско правне, инспекцијске и комуналне делатности
03/1 број: 353-155/2015
13.11.2015. године
Бајина Башта

Поступајући по захтеву **БОКИЋ МИЛАНА** из Бајине Баште, Ул. Браће Нинчића 44, за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта на кат. парцели бр. 1694/7 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 111012 (стамбени део) и 122011 (пословни део), на кат. парцели бр. 1694/7 К.О. Бајина Башта, у улици Душана Вишића, 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 површине 577 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 рурално становање.

Нето површина планираног објекта: 423,63 м²;

Бруто површина планираног објекта: 342,86 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 5.0м. Минимална ширина фронта парцеле за слободно стојеће објекте је 10,0 м.

Грађевинска линија објеката ка потоцима и каналима кад није на графичком делу плана дефинисана, за све објекте је овим планом одређена да буде минимум 5.0 метара. Око водорезервоара (кп бр. 1246/1 КО Бајина Башта), па све до постојећег главног канализационог вода, у заштитном појасу од 20.0м није дозвољена изградња било каквих објеката.

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%.

Највеће дозвољене спратности објеката:

Висина објекта је три надземне етажне, односно П+2 или П+1+Пк. На угловима блокова су могућа и одступања у висини до П+2+Пк. Спратност планираног објекта износи Су+П+Пк.

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.

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.

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.



Ограда: 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 оградe и капије буду на парцели која се ограђује. Кад није другачије одређено посебним правилима, ограда на регулационој линији може бити са парпетом до 0,90м а до висине до 1,4м. На делу изнад парпета 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. 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. 24-61/2015 од 09.11.2015. год;

Водовод и канализација:

Технички услови за прикључак објекта на водовод и канализацију „Бајина Башта“, издати од стране ЈКП „12 Септембар“, бр. 1725 од 29.10.2015. год.

ТК мрежа:

Технички услови предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., извршна јединица Ужице, број 171-384090/2-2015 од 29.10.2015. године.

Заштита од пожара:

Услови заштите од пожара, издати од стране МУП-а Републике Србије – Сектор за ванредне ситуације у Ужицу, 07/33 број: 217-13144/15 од 12.11.2015. године. Предметни објекат не подлеже обавези давања сагласности на техничку документацију у погледу мера заштите од пожара.

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. 956-01-1/2015-6 од 15.10.2015. године;
- Идејно решење планираног стамбено-пословног објекта, оверено од стране ГП „МЕГАТРОН“ д.о.о. из Бајине Баште, одговорни пројектант – Новак Милосављевић, дипл.инж.грађ. (лиценца бр. 310 1351 03);
- Доказ о уплати административне таксе.

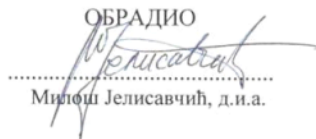
V. Ови Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања.

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

.....
Мирош Јелисавчић, д.и.а.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
БАЈИНА БАШТА-ОПШТИНА
ОДЕЉЕЊА
РУКОВОДИЛАЦ
М.П. 
.....
Миро Милутиновић

Доставити:
- инвеститору
- архиви

