

Република Србија
ОПШТИНА БАБУШНИЦА
Општинска управа
Одељење за привреду и финансије
Одсек за привреду, урбанизам, комунално стамбене,
имовинске и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BAV-6820-LOC-4/2017
Заводни број : 350-25 /2017-02
Дана: 18.08.2017. године
Бабушница

Општинска управа општине Бабушница, Одељење за привреду и финансије Одсек за привреду, урбанизам, комунално стамбене, имовинске и инспекцијске послове, поступајући по захтеву Стаменковић Саше [REDACTED] а на основу чл. 53а и 56. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС„ број 72/2009, 81/09-исправка,64/10-УС,24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13, 132/14 и 145/2014), члана 10, 11 и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС„ број 113/2015 и 96/2016), Плана генералне регулације Бабушнице („Скупштински преглед општине Бабушница„ број 4/2014 и 9/2017), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 96/8 КО Бабушница, површине парцеле 445м², за пројектовање реконструкције и доградње објекта бензинске станице, категорије Г, класификациони број 125212, спратности П, бруто развијене грађевинске површине 42,24м², нето површине 35,50м² у улици Живојина Николића Брке у Бабушници.

Правила уређења

Према Плану генералне регулације Бабушнице („Скупштински преглед општине Бабушница„ број 4/2014 и 9/2017), катастарска парцела број 96/8 КО Бабушница, налазе се у целини 1 грађевинског подручја ПГР-а Бабушнице и припада према намени површинама остале намене, пословно-стамбеној зони.

На парцели постији изграђен објект спратности П, бруто развијене грађевинске површине 14м² и исти се задржава, реконструише и дограђује.

Услови предвиђени Планом генералне регулације Бабушнице за изградњу станица за снабдевање течним горивом су : Станице за снабдевање течним горивом могу се градити уколико имају излаз на јавни пут и испуњавају све потребне услове и прописе за изградњу.

Инвеститор је у обавези да изврши препарцелацију односно исправку границе предметне парцеле, у складу са Законом и важећим планским документима ради обезбеђивања приступа јавном путу.

Правила грађења пословно-стамбеној зони

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У пословно-стамбеној зони доминантна намена су становање и пословање. Пословни простор је обавезан у приземљу.

Као допунске намене могуће су: здравство, образовање, култура, објекти дечје и социјалне заштите.

Забрањена је изградња производних објеката и складишта, као и делатности које имају негативних утицаја на животну средину.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ ПЗ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

За изграђене објекте чије је растојање мање од прописаног, не могу се на суседним странама предвиђати отвори просторија за становање (као и атељеа и пословних просторија). Ово правило се не односи на отворе за помоћне просторије (вц-е, купатило, оставе, ходнике и сл.).

Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију највише 1,60m, али не смеју прећи регулациону линију. Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију, када се иста поклапа са регулационом линијом највише 1,2m, и то на висини већој од 3,5m. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:

Највећи дозвољени индекс заузетости износи 60%.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката:

Највећа дозвољена спратност објеката износи до П+3.

Највећа дозвољена висина објеката износи 16 m.

Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката:

Најмања међусобна удаљеност слободностојећих објеката и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама). У оба случаја удаљеност не може бити мања од 4m.

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4m (не односи се на помоћне објекте).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели могу се градити и гараже као помоћни објекти.

Максимална спратност помоћних објеката износи П, а максимална висина 3m. Удаљеност помоћних објеката од регулационе линије саобраћајница одређена је грађевинском линијом (графички приказ ПЗ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

Минимална удаљеност најистурније тачке помоћног објекта ка међи суседа од линије суседне грађевинске парцеле износи 1m. Удаљеност помоћног објекта од линије суседне грађевинске парцеле може бити и мања од 1m, по претходно прибављеној сагласности власника суседне грађевинске парцеле. Прописана растојања не представљају услов за изградњу (главног) стамбеног или пословног објекта на суседној парцели.

Удаљеност помоћног објекта од другог стамбеног или пословног објекта може бити најмање 2,5m, односно 4m, уколико је његов зид наспраман отвору за дневно осветљење стамбеног или пословног објекта.

Вода са кровне површине помоћног објекта не сме се сливати у парцелу суседног објекта.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака парцела мора имати приступ возилом на јавну саобраћајну површину.

Паркинг простор се обезбеђује на грађевинској парцели, изван површине јавног пута, према нормативу на сваки стан једно паркинг место и једно паркинг место на 70 m² корисне површине пословног простора.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,4m.

Мере енергетске ефикасности изградње

Сви новопланирани објекти морају да задовољавају све прописе везане за енергетску ефикасност објеката (Правилник о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", бр. 61/2011) и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Службени гласник РС", бр. 69/2012).

Услови за пројектовање и прикључење ималаца јавних овлашћења

Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије и системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода :

Задржавају се постојећи приључци на електроенергетску и комунакациону мрежу.

Услови у погледу заштите животне средине и заштите природе

Инвеститор је у обавези да се обрати надлежном органу захтевом за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину.

Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија

-Услови у погледу мере заштите од пожара и експлозија Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Пироту, Одсека за превентивну заштиту, под 09/24/2 број 217-1199/2016-1 од 08.02.2016. године; Обавештење број 09/24/2 бр.217-11054/17-1 од 15.08.2017. године.

Услови у вези са одбраном

Обавештење у вези са израдом техничке документације за реконструкцију и доградњу објекта бензинске станице у КО Бабушница у Бабушници, број 2814-2 од 15.08.2017. године, Министарства одбране РС, Сектора за материјалне ресурсе Управе за инфраструктуру.

Други услови за пројектовање и прикључење

-Водни услови за израду техничке документације, број 2-07-5038/2 од 16.08.2017. године, ЈВП „Србијаводе“ Београд, ВПЦ „Морава“ Ниш.

Приложено Идејно решење број 05/16 од јула 2017. године, израђено од стране стране „Термоинжењеринг“ д.о.о. Ниш, Шпанских Бораца 14, одговорно лице пројектанта, Марко Петровић, главни пројектант Марко Петровић, дипл.маш.инж. лиценца број 330 Ј434 10, у складу је са Планом генералне регулације Бабушнице („Скупштински преглед општине Бабушница,“ број 4/2014 и 9/2017).

Наведено идејно решење и услови за пројектовање и прикључење објекта издати од ималаца јавних овлашћења су саставни део ових локацијских услова.

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

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са овим локацијским условима.

На издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу општине Бабушница преко овог органа у року од три дана од дана достављања локацијских услова уз доказ о уплати таксе у износу од 220,00 динара, на рачун 840-742351843-94, Поз.на бр. одобрења : 97 80-006, у корист прихода општинског органа управе Бабушница.

ДОСТАВИТИ: Подносиоцу захтева, архиви општине Бабушница, проследити имаоцима јавних овлашћења који су издали услове за пројектовање и прикључење и објавити на веб-сајту општине Бабушница.

Референт,
Небојша Николић,

Шеф одсека,
Владан Савић, дипл.грађ.инж.