

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-22216-LOC-1/2017
Заводни број : 350-24 /2017-02
Дана : 17.08.2017. године
Бабушница

Општинска управа општине Бабушница, Одељење за привреду и финансије Одсек за привреду, урбанизам, комунално стамбене, имовинске и инспекцијске послове, поступајући по захтеву „ D-COMPANY“ d.o.o. Bubušnica из Бабушнице Ратка Павловића б.б. МБ 06136834, ПИБ 100979328, 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 168/3 и делове катастарских парцела број 168/4, 169/1, 202, 2492 КО Драгинац, укупне површине 13.634,00м², за појектовање и изградњу комплекса производних објеката за обраду метала са пратећим просторијама и магацином, који чине: пренамена простора и доградња постојећег објекта са ознаком објекат „А“ категорије В, класификациони број 125102, спратности П, бруто развијене грађевинске површине 2690,07м², нето површине 2591,05м²; магацински простор, објекат са ознаком „Б“, категорије В, класификациони број 125222, спратности П, бруто развијене грађевинске површине 1973,79м², нето површине 1943,79м²; објекат са ознаком „Ц“, категорије В, класификациони број 125102, спратности П, бруто развијене грађевинске површине 564,10м², нето површине 530,62м² у насељу Драгинац, општина Бабушница,

Правила уређења :

Према Плану генералне регулације Бабушнице („Скупштински преглед општине Бабушница,, број 4/2014 и 9/2017), катастарска парцела број 168/3 и делови катастарских парцела број 168/4, 169/1, 202, 2492 КО Драгинац, налазе се у целини 5 грађевинског подручја ПГР-а Бабушнице и припадају према намени површинама остале намене, пословној и производној зони, пословно-производном комплексу.

На парцели постији изграђен објекат спратности П, бруто развијене грађевинске површине 1497,00м². Део објекта бруто развијене грађевинске површине 217,36 м² се уклања.

Правила грађења у зони пословно производног комплекса

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

У овој зони могу се градити објекти у функцији пословања, производње, складиштења и трговине.

Као допунске намене могући су: пијаца, полигон за обуку возача, простор за изложбено-сајамске манифестације, магацински простор, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, угоститељство, здравство, образовање, установе, култура,

социјална и дечја заштита, сервиси, продаја половне робе, пумпна станица, инфраструктурни објекти.

Забрањена је изградња објеката у функцији становања и јавних служби.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Минимална површина парцеле износи 1500m², а минимална ширина парцеле износи 20 m.

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

Минимална удаљеност грађевинске линије од регулационе линије 10,0m, према регулацији државног пута, односно 3m према постојећим и планираним саобраћајницама – улицама у оквиру насеља.

Испади на објекту не могу прелазити регулациону линију. Подземне и надземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Минимална удаљеност објеката од граница грађевинске парцеле износи 3,5m.

Минимална ширина противпожарног пута око објеката износи 3,5 m заједносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила.

Габарит објекта може бити различитог облика (разуђен, угаони, атријумски и др.) и различите спратности, до прописаних параметара, с тим да се по ободу комплекса кроз све појединачне локације простор од 3,5-6m планира се за противпожарне интервенције и на том простору се не дозвољава било каква изградња или складирање материјала, осим паркирања аутомобила.

Обавезна је изградња противпожарног зида за сваки објекат грађен на међи.

Објекти се могу градити на међи само уз сагласност суседа.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости износи:

- за производне комплексе - 40-60%
- за пословно - трговински комплексе - до 70%.

Највећа дозвољена спратност и висину објеката

Највећа дозвољена спратност објеката износи до П+2.

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

Највећа дозвољена висина објеката износи 16m.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност износи најмање трећину висине вишег објекта.

Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00m (неодноси се на помоћне објекте).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели, осим производних, складишних и пословних објеката могу се градити помоћни објекти (портирнице, гараже, надстрешнице).

Максимална спратност помоћних објеката износи П, максимална висина 5m.

Дозвољава се постављање портирнице испред грађевинске линије. Приликом постављања помоћних објеката, мора бити обезбеђен противпожарни пут око објеката у функцији производње и складиштења у ширини од 3,5m.

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.

Помоћни објекти улазе у састав прописаних параметара на парцели.

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.

Број потребних паркинг (гаражних) места се одређује на основу намене и врсте делатности према нормативу:

- производња и складиштење - 1 ПМ на 200 m² корисног простора;
- банка, пословна, или административна установа - 1 ПМ на 70 m² корисног простора;
- пошта - 1 ПМ на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало - 1 ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат - 1 ПМ на користан простор за 8 столица.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20m и транспарентном са парапетом до 0,6 m или пуном.

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 :

-Услови за пројектовљење и прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем, „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА,, д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Пирот,, Пирот, Таковска 3, број Д.10.25.-200451/2-2017 од 09.08.2017. године

-Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, ЈКП „Комуналац,, Бабушница, број 735/2017 од 16.08.2017. године.

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, 09/24 број 217-10496/2017 од 15.08.2017. године.

Услови у вези са одбраном

Обавештење у вези са израдом техничке документације за изградњу објекта у Драгинцу, општина Бабушница, број 2776-2 од 07.08.2017. године, Министарства одбране РС, Сектора за материјалне ресурсе Управе за инфраструктуру.

Други услови за пројектовање и прикључење

- Услови за израду техничке документације, број 7131-2867861/4-2017 од 04.08.2017. године, Предузеће за телекомуникације Телеком Србија а.д. Београд, Регија Ниш, ИЈ Ниш, Служба за планирање и развој Ниш, Вождова 11.

Приложено Идејно решење број 10/2017 од јула 2017. године, израђено од стране Пројектног бироа „М.Б. ПРОЈЕКТ“ из Пирота, Ћилимарска 1, одговорно лице пројектанта, Братислав Митић, главни и одговорни пројектант Братислав Митић, дипл.грађ.инж. лиценца број 311 2461 03, 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.

Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе инвеститор је у обавези да :

- Изврши препарцелацију предметних парцела ради формирања грађевинске парцеле у складу са Законом и важећим планским документима,

-Закључи уговор у погледу регулисања односа за извођење наведених радова у издатим условима „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА,, д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Пирот,, Пирот, Таковска 3, број Д.10.25.-200451/2-2017 од 09.08.2017. године, ради стварања услова за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем,.

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.