

Република Србија
ОПШТИНА БАБУШНИЦА
Општинска управа
Одељење за привреду и финансије
Одсек за привреду, урбанизам,
комунално стамбене, имовинске
и инспекцијске послове
Број предмета: РОР-ВАВ-37899-ЛОС-1/2018
Заводни број : 350-67/2018-02
Дана: 27.12.2018. године
Бабушница

Општинска управа општине Бабушница, Одељење за привреду и финансије
Одсек за привреду, урбанизам, комунално стамбене, имовинске и инспекцијске
послове, поступајући по захтеву Ђорђевић Дамира [REDACTED]
[REDACTED], поднетог преко пуномоћника „ИВЕКС ПЛУС,,
д.о.о. из Бабушнице, ул. Живојина Николића Брке 30, МБ 20532033, а на основу чл.
53а. 56. и 57. 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, 145/2014 и
83/2018), члана 10. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре
електронским путем („Службени гласник РС,, број 113/2015, 96/2016 и 120/2017),
Плана генералне регулације Бабушнице („Скупштински преглед општине
Бабушница,, број 4/2014 и 9/2017), издаје :

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 1050/2 Бабушница, површине 575м², за
пројектовање и изградњу породичног стамбеног објекта категорије А, класификациони
број 111011, спратности Су+П+Пк, бруто развијене грађевинске површине 310,0м² у
улици Партизанска бр. 2. у Бабушници, за потребе измене грађевинске дозволе број
351-121/79-03 од 30.07.1979. године.

Правила уређења :

Према Плану генералне регулације Бабушнице („Скупштински преглед општине
Бабушница,, број 4/2014 и 9/2017), земљиште обухваћено катастарском парцелом број:
1050/2 КО Сурачево, припада целини 2 грађевинског подручја ПГР-а Бабушнице и
припада према намени површинама остале намене, зони становања умерених густина.

Предметна парцела испуњава услов за грађевинску парцелу.

На парцели нема изграђених објеката које би требало уклонити пре грађења.

Правила грађења :

Правила грађења дата су по наменама грађевинског земљишта у обухвату Плана.
Дефинисана су за појединачне грађевинске парцеле и основ су за издавање локацијске
и грађевинске дозволе за грађевинско земљиште обухваћено Планом, осим за подручја
за која је одређена обавеза израде планова детаљне регулације.

Положај објекта према регулационој линији саобраћајница одређен је
грађевинском линијом. Положај објекта према бочним странама парцела дефинисан је
двома параметрима: минималном удаљеношћу објекта од граница парцела и
минималном удаљеношћу објекта од суседних објеката, у ком случају се примењује
строжи параметар. Објекти се могу градити на међи само уз сагласност суседа.

Врста и намена објеката који се могу градити

У овој зони могу се градити стамбени објекти.

Као допунске намене могуће су : пословање, комерцијалне услуге, занатске
услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство,
образовање, култура, објекти дечје и социјалне заштите, верски објекти.

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

Положај објекта у односу на регулациону линију : Удаљење грађевинске линије од регулационе линије износи минимално 5м у односу на саобраћајницу- улицу Живојина Николића Брке и 3м у односу на саобраћајницу улицу Наде Стојановић (кп.бр. 313/3 КО Сурачево).

Објекти могу бити слободностојећег типа (објекат не додирује границе суседних парцела), могу се постављати у прекинутом низу(објекат додирује једну бочну страну парцеле) и у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне стране парцеле).

Најмање дозвољено растојање најистуреније тачке стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за :

1. слободно стојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,5м
2. слободно стојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5м
3. двојне објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4м
4. у непрекинутом низу до граница бочних суседних парцела осим за први и последњи објекат у непрекинутом низу износи 1,5м.

За изграђене објекте чије је растојање мање од предходно 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 (купатила, оставе ходници и сл.).

Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију највише 1,6м, али несмеју прећи регулациону линију. Испади на објекту могу прелазити грђевинску линију, када се иста поклапа са регулационом линијом највише 1,2м, и то на висини већој од 3,5м. Подземне етаже могу прећи грађевинску али не и регулациону линију.

Највећи дозвољен индекс заузетости грађевинске парцеле износи 60%.

Највећа дозвољена спратност објекта износи до П+2+Пк. Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Највећа дозвољена висина објекта износи 12,0м.

Међусобна удаљеност нових објеката, осим полуатријумских објеката и објеката у непрекинутом низу је 4м, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

За изграђене породичне стамбене објекте чија је међусобна удаљеност мања од 4м, у случају реконструкције немогу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

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

Подносилац је приложио сагласност власника суседне катастарске парцеле број 1050/1 КО Бабушница, Ов.бр. 3573/2018 од 30.11.2018. године, код Општинске управе општине Бабушница, за изградњу објекта на мањем растојању од границе његове парцеле односно на самој међи, а у свему према позицији објекта у приложеном идејном решењу.

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 70м² корисне површине пословног простора.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,9м (рачунајући од коте тротоара), транспарентном оградом до висине 1,4м или живом оградом.

Ограде се постављају на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,4м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,4м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

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

Објекат је прикључен на јавну водоводну и канализациону мрежу као и на дистрибутивни систем електричне енергије и задржавају се постојећи прикључци истог капацитета.

Приложено Идејно решење број IDR-13/XII-18 од децембра 2018. године, урађено од стране „ИВЕКС ПЛУС,, д.о.о. из Бабушнице, ул. Живојина Николића Брке 30, МБ 20532033, ПИБ 106085801, одговорно лице пројектанта Душан Ђорђевић, главни и одговорни пројектант Иван Ђорђевић, дипл.инж.арх., лиценца број 300 8412 04, у складу је са Планом генералне регулације Бабушнице („Скупштински преглед општине Бабушница,, број 4/2014 и 9/2017) и саставни је 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 две године од дана издавања или до истека важења измењене 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 и објавити на веб-сајту општине Бабушница.

Референт,
Небојша Николић,

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