

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-8203-LOC-1/2018
Заводни број : 350-14/2018-02
Дана: 20.04.2018. године
Бабушница

Општинска управа општине Бабушница, Одељење за привреду и финансије Одсек за привреду, урбанизам, комунално стамбене, имовинске и инспекцијске послове, поступајући по захтеву Ранђеловић Николе [REDACTED], поднетог преко пуномоћника „ИВЕКС ПЛУС,, д.о.о. из Бабушнице, ул. Живојина Николића Брке 30, МБ 20532033, 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, 96/2016 и 120/2017), Просторног плана општине Бабушница (“Скупштински преглед општине Бабушница“, број 13/2012), издаје :

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 5022 КО Калуђерево, површине 4065м², за појектовање и изградњу породичног стамбеног објекта категорије А, класификациони број 111011, спратности П, бруто развијене грађевинске површине 92,0м² у Калуђереву, општина Бабушница.

Правила уређења :

Према Просторном плану општине Бабушница („Скупштински преглед општине Бабушница,, број 13/2012), земљиште обухваћено катастарском парцелом број 5022 КО Бабушница, према намени простора припада грађевинском подручју насеља Калуђерево, према шенатском приказу уређења насеља, шема број 25- Калуђерево, зони становања.

Предметна парцела испуњава услов за грађевинску парцелу.

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

Правила грађења :

Врста и намена објеката који се могу градити

Могу се градити објекти намењени становању, а препоручују се типови објеката доминантни у постојећој физичкој структури блока или непосредног окружења.

Компатибилни садржаји и врсте објеката

Садржаји и објекти који се могу наћи у стамбеној зони су: трговина, администрација, услуге, занатство, сервиси, угоститељство, објекти за пружање туристичких услуга у сеоском домаћинству, економски објекти.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Забрањује се изградња индустријских производних објеката, као и објеката који имају негативне утицаје на животну средину.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела, по правилу, има облик правоугаоника или трапеза. Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из Просторног плана, правилима грађења и техничким прописима.

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта је 10,0m, двојних објеката 16,0m (два по 8,0m) и објеката у непрекинутом низу 5,0m.

Минимална површина грађевинске парцеле

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта је 300,0m², двојног објекта је 400,0m² (две по 200,0m²), објеката у непрекинутом низу 150,0m², полуатријумских објеката 130,0m² и објеката у прекинутом низу 200,0m².

Положај објеката у односу на регулацију

Код изградње у планираном проширењу грађевинског подручја, минимално растојање грађевинске линије сеоских стамбених објеката од регулационе је 5m, а код постојеће изградње и интерполације у изграђени блок растојање се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Положај објеката у односу на границе грађевинске парцеле

Међусобна удаљеност спратних сеоских стамбених објеката је 10,0m, а приземних слободностојећих 6,0m. За изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 6,0m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Код постојеће изградње и интерполације у изграђени блок, за сеоске објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле већа од 15,0m међусобна удаљеност је најмање 6,0m, а за стамбене објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле мања од 15,0m међусобна удаљеност износи најмање 5,0m. Код изградње у планираном проширењу грађевинског подручја, за сеоске објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле већа од 15,0m међусобна удаљеност је најмање 10,0m, а за стамбене објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле мања од 15,0m међусобна удаљеност износи најмање 6,0m.

Растојање основног габарита (без испада) слободностојећег стамбеног објекта на делу бочног дворишта северне оријентације и линије суседне грађевинске парцеле је 2,5m, а двојних и објеката у прекинутом низу 4,0m. За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од наведених вредности, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле за сеоске стамбене објекте је 25%, а на грађевинској парцели за домаћинства која желе да се укључе у туристичку понуду је 30%.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле за сеоске стамбене објекте је 0,4, а на грађевинској парцели за домаћинства која желе да се укључе у туристичку понуду је 0,5.

Највећа дозвољена спратност објеката

Максимална спратност објеката за породично становање и породично становање са смештајним капацитетима за издавање је П+1. Могућа је изградња подрумских или сутеренских просторија, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Максимална спратност помоћних објеката је П.

Највећа дозвољена висина објеката

Максимална висина објеката је 10,0m.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Дозвољена је изградња економских објеката, помоћних објеката, објеката за пружање туристичких услуга у сеоском домаћинству и објеката за обављање делатности које не угрожавају основну намену и које немају негативних утицаја на животну средину.

Економски објекти су:

1) сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, ђубришне јаме - ђубришта, пољски клозети и др,

2) уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и др;

3) пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.

Економске објекте је могуће планирати под условима задовољења свих хигијенских захтева и прописа везаних за заштиту животне средине. Површина под економским објектима се узима у обзир при израчунавању индекса заузетости грађевинске парцеле. Максимална висина економских и помоћних објеката износи 5m. Архитектонску обраду помоћних и економских објеката прилагодити амбијенту, у традицији народног градитељства.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,5m.

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, и то једно паркинг или гаражно место за сваки стан, а за нестамбене намене у оквиру грађевинске парцеле, једно паркинг место на 70m² корисне површине, с тим да најмање трећина возила буде смештена у гаражама

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 :

- „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА,, д.о.о. Београд Огранак Електродистрибуција Пирот Пирот, Таковска 3, број 8R.1.1.0-D-10.25.-97941/2-18 од 12.04.2018. године.

-Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, ЈКП „Комуналац,, Бабушница, број 518 од 19.04.2018. године.

-Услови предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд Дирекција за технику Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Вождова 11А, број А334-143819/4-2018 од 10.04.2018. године.

Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија

-При изради техничке документације применити све прописе из области заштите од пожара на основу Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС,, број 111/2009, 20/2015).

Приложено Идејно решење број IDR-1/II-18 од фебруара 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 Просторним планом општине Бабушница („Скупштински преглед општине Бабушница,, број 13/2012).

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

Прилог Локацијским условима је типски уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8R.1.1.0-D-10.25.-97941/4-18-UGP ОД 16.04.2018.године и упутство за попуњавање, оверу и плаћање, приложени уз услове „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА,, д.о.о. Београд.

Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе инвеститор је у обавези да спроведе промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште у складу са Законом.

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.