

Република Србија
ОПШТИНА РАЖАЊ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за друштвене делатности,
општу управу, правне и заједничке послове
Одсек за урбанизам
Број: 350-42/2015-02
Датум: 25.11.2015. године
Ражањ

Општинска управа Општине Ражањ - Одељење за друштвене делатности, општу управу, правне и заједничке послове - Одсек за урбанизам, решавајући по захтеву Манојловић Љиљане из Ражња за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта, на основу члана 53а и 57 Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14), члана 2 Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ бр. 35/15) и члана 10. став 1. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС“ бр. 22/15 и 89/15) а у складу са **Планом генералне регулације Ражња („Сл.лист општине Ражањ,, бр. 11/12) издаје :**

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I. За изградњу стамбено- пословног објекта на катастарској парцели бр.1841 К.О.Ражањ, површине 465 м², у улици Новоражањској бр.66, у Ражњу, спратности Пр+1, потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу, у складу са Планом генералне регулације Ражња („Сл.лист општине Ражањ,, бр. 11/12). класификациони број 11101- 59,07% и 123001(зграде за трговину на велико и мало) - 40,93%, категорија Б, а укупна БРГП планираног објекта износи 233,95 м².

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

1. услови за образовање грађевинске парцеле: катастарска парцела бр. 1841 К.О.Ражањ, испуњава услове да представља грађевинску парцелу. Површина парцеле износи 465 м². Минимална површина парцеле за изградњу породичног слободностојећег стамбеног објекта износи 400 м², а ширина фронта грађевинске парцеле 12,0 м. Парцела има директан приступ из постојеће улице Новоражањске.

2. опис локације: кат. парцела бр. 1841 К.О.Ражањ, на којој се предвиђа изградња објекта је неизграђена. На парцели су евидентирани објекти : породична стамбена зграда (ознака бр.1), површине 39 м², спратности „П,,; помоћна зграда (ознака бр.2), површине 25 м², спратности „П,, и помоћна зграда (ознака бр.3), површине 17 м², спратности „П,,,, сви изграђени пре доношења прописа о изградњи објеката.Објекти 1 и 2 су порушени, а објекат 3 је предвиђен за рушење.

3. плански основ: кат.парцела бр.1285/4 К.О.Ражањ обухваћена је Планом генералне регулације Ражња,,Службени лист Општине Ражањ,, бр.11/2012, на простору на коме је планирана намена - становање ниске густине (10-40становника/хектару), у зони II – општа стамбена зона, просторна целина II-2, за коју је предвиђена директна примена Плана генералне регулације Ражња.

Основна намена објеката: Породично становање са компатибилним наменама.

Врста и намена објеката који се могу градити- могуће пратеће намене: Породично становање, објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.), мешовито пословање и евентуално мала привреда под одређеним

условима и уколико испуњавају све услове заштите животне средине. Овакви садржаји се могу се градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта.

Врста и намена објекта чија је изградња забрањена: Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

Максимална висина надзатка стамбене подкровне етаже износи 1,60m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

На парцели је могућа изградња објекта по следећим урбанистичким показатељима

Степен заузетости - до 40%

Спратност објекта: Максимална спратност објекта може бити до П+1+Пк.

Уређене зелене површине на парцели мин. 30%

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Типологија – слободностојећи објекат

Постојећи квалитетни објекти се могу реконструисати, извршити доградњу или у складу са дозвољеним параметрима може се извршити; доградња нових етажа до дозвољене максималне висине и доградња објекта се може извести до максималних урбанистичких параметара прописаних ППР (дозвољеног индекса заузетости), ако то не нарушава стабилност објекта и околних објеката

4. међусобна удаљеност објекта :удаљеност планираног објекта од постојећег стамбеног објекта на суседној парцели са северне стране (кат парцела бр.1847) износи више од 4,0,0 м, а од објекта на суседној парцели са јужне стране (кат.парцела бр. 1840) , износи око 4 м

5. растојање између Р.Л. и Г.Л. објекта Растојање између регулационе и грађевинске линије је по правилу минимално 3 m, осим када се изградња врши у регулисаном делу улице у коме се регулациона и грађевинска линија поклапају (подручје које већ има формирану регулацију).

6. растојање основног габарита од суседних грађевинских парцела: Растојање габарита планираног објекта и линије суседне грађевинске парцеле бр.1847 К.О.Ражањ ,(на делу бочног дворишта северне оријентације) износи 1,50 м. Растојање габарита планираног објекта и линије суседне грађевинске парцеле бр.1840 износи око 2,5 м .

7. висина објекта : Максимална висина објекта је 8,5 м . Кота венца објекта не сме прећи 6,50 м,а кота слемена не може прећи 8,5 м.

8. кота приземља: кота приземља може бити највише до 1,2 m од нулте коте објекта. За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (делатност) кота приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20 m. Свака већа денivelација, али не већа од 1,2m, савладава се унутар објекта

9. спратност објекта: Планирана спратност објекта П+1.

10. отвори на објекту - За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађ парцеле мање од 1 м ,не могу се на суседним странама предвидети отвори стамбених просторија, али се могу предвидети отвори са високим парапетом (1,5 м)

11. положај грађ. елемената у односу на Г.Л.:Делови објекта са испадима већим од 1,20 m не могу прелазити грађевинску линију. Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију.

12. спољне степенице: отворене спољне степенице могу се поставити на предњи део објекта ако је грађевинска линија 3,00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до

0,90 м . Отворене спољне степенице које савладавају висину већу од 0,90 m, постављају се на грађевинску линију, односно улазе у габарит објекта

13. одводњавање површинских вода: слободним падом према дворишту односно према улици Површинске воде не усмеравају према парцелама суседа

14. паркирање возила: Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника породичних стамбених објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута.

Потребан број паркинга и гаражних места се одређује по критеријуму: једно паркинг место по једној стамбеној јединици и 1 паркинг на 70 m² нето грађевинске површине пословног дела или једну пословну јединицу уколико је пословна јединица мања од 70 m² површине.

15. кров: уклопити у постојећу урбану матрицу и позитивне амбијенталне и архитектонске карактеристике окружења. Кровне равни у погледу нагиба кровних равни, треба решити тако да се одвођење атмосферских вода са површина крова, реши у сопствено двориште, односно усмери према улици. Кровни покривач: ускладити са претежним начином покривања кровова у насељу (све врсте црепа)

16. остало: Планиране стамбене просторије, пројектовати у складу са важећим правилницима, прописима и стандардима

17. подаци о постојећим објектима који се руше: потребно је уклонити све објекте на парцели који су евидентирани: породична стамбена зграда (ознака бр.1) површине 39 m², спратности „П,,; помоћна зграда (ознака бр.2) изграђена пре доношења прописа о изградњи површине 25 m², спратности „П,, и помоћна зграда (ознака бр.3) изграђена пре доношења прописа о изградњи површине 17 m², спратности „П,,. Сви објекти су предвиђени за рушење.

18. спољни изглед објеката (обрада) и архитектонско обликовање. Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се архитектонским пројектом. Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по жељи Инвеститора, од фасадне опеке, камене или керамичке облоге или у комбинацији ових материјала и стаклених површина. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и на нивоу блока, односно дуж потеза регулације.

Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције

19. Ограђивање: Грађевинске парцеле породичног становања могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0.90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.4m. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пратећег дела парцела, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије се не могу отворати ван регулационе линије.

20. Услови за изградњу других објеката на парцели:

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног индекса изграђености односно заузетости, могу се градити и други објекти до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Уз стамбени објекат се могу градити помоћни и економски објекти максималне спратности П+Пк, а максималне висине до 4,8m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Паркирање:

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника породичних стамбених објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута.

Потребан број паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму: једно паркинг место по једној стамбеној јединици, једно паркинг место за сваких 70m² пословног простора односно, уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање (или гаражирање) по једном пословном простору.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- 1. етапност градње:** једна фаза
- 2. обезбеђење суседних објеката:** Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте као и пролазнике на простору око објекта од евентуалних оштећења и незгода
- 3. заштита животне средине:** нема потребе за израдом процене утицаја на животну средину пројекта изградње планираног објекта, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 135/2004 и 36/09).
- 4. заштита културних добара:** нема заштићених културних добара
- 5. Водопривредни услови:** /
- 6. Услови заштите од пожара:** Објекат мора бити реализован према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник Р.С.", број 111/09 и 20/15).
- 7. заштита од елементарних непогода** Према мапи сеизмичких региона, подручје Претрковца спада у комплексне терене где су могући потреси од 8° МКС. Објекат мора бити категоризован и реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката вискоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88 и 52/90).
- 8. Услови заштите гасовода:** /
- 9. Услови заштите подземне ТТ инфраструктуре :** /
- 10. Мере енергетске ефикасности:** Предлог мера за унапређење ЕЕ приликом изградње објеката приказати у склопу Елабората енергетске ефикасности а у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС", бр. 61/2011) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Сл. гласник РС", бр. 69/12).
- 11. Одлагање смећа** вршити у прописаној посуди заштићеној од ветра и кише и обезбедити његово редовно изношење.

Остало

При пројектовању објекта поштовати важеће правилнике, прописе и стандарде.

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

- 1. саобраћај:** предметној парцели приступа се из улице Новоражањске. Потребне паркинг површине за планирању изградњу обезбеђују се на парцели према нормативима; 1 ПМ/1стан и за пословање 1ПМ/70 м2 БГРП)
- 2. водовод и фекална канализација:** на простору на коме се планира изградња објекта постоји изграђена водоводна мрежа, као и фекална канализациона мрежа. Снабдевање објекта водом и

одвођење отпадних вода предвидети у складу са условима бр.130 од 20.11.2015. које је издао ЈКП „Комуналац„Ражањ.

- 3. кишна канализација:** површинске воде са парцеле одводити слободним падом према улици и не могу се усмеравати према суседним парцелама
- 4. електроинсталације:** Објекат прикључити на енергетску мрежу у складу са условима за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, издатим од „ЕПС Дистрибуција,, д.о.о.Београд-Регионални центар Електросрбија Краљево, ОДС- огранак Крушевац , бр.252/54 од 12.11.2015. год
- 5. услови прикључка на ТК мрежу:** не планира се прикључење објекта на ТК мрежу
- 6. топлотод/гас:** на простору на коме се планира изградња објекта постоји изграђена гасоводна мрежа.Није предвиђено прикључење планираног објекта на постојећу гасоводну мрежу.

II Приложено идејно решењем бр. 94-1/2015 од 21.10.2015. године урађено од стране , Стоинг,, Д.О.О.Ћуприја ,одговорно лице Весна Стојановић, главни пројектант : Зоран Стојановић, диг. лиценца бр 317А335 04 , у складу је са Планом генералне регулације Ражња и Правилником о садржини , начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл.гласник РС,, бр.23/15) и саставни је део локацијских услова.

III Уз захтев за издавање локацијских услова подносилац захтева је приложио:

1. **Идејно решење** бр. 94-1/2015 од 21.10.2015. године урађено од стране , Стоинг,, Д.О.О.Ћуприја ,одговорно лице Весна Стојановић, главни пројектант : Зоран Стојановић, диг. лиценца бр 317А335 04 – 3 примерка у аналогно и један примерак у електронској форми, које је саставни део локацијских услова ,
2. **Лист непокретности** бр.1926 К.О.Ражањ , бр. 952-1/2015-698 од 29.09.2015.год, издата од РГЗ-а РС, Службе за Катастар непокретности Ражањ,
3. **Копија плана парцеле** бр. 1841 К.О.Ражањ , бр. 953-1/2015-89 од 29.09.2015.год, издата од РГЗ-а РС, Службе за Катастар непокретности Ражањ,

У току поступка издавања локацијских услова прибављено је :

1. **Копија плана водова**, број 956-01-13/2015 од 07.11.2015.године, издата од РГЗ-а РС, Службе за Катастар непокретности Ражањ,
2. **Услови за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије**, издати од „ЕПС Дистрибуција,, д.о.о.Београд-Регионални центар Електросрбија Краљево, ОДС-огранак Крушевац , бр.252/54 од 12.11.2015. год
3. **Услови прикључка на водоводну и канализациону мрежу** бр.130 од 20.11.2015. које је издао ЈКП „Комуналац„Ражањ
4. Службена белешка о промени презимена подносилоца захтева, тако да је презиме Илић промењено у Манојловић

IV Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

V Уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се:

1. Локацијски услови који нису старији од 12 месеци,
2. Доказ о праву својине на земљишту на којем се врши изградња објекта за који су издати ови локацијски услови, а у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010-УС, 24/2011, 121/12, 43/13, 50/13, 132/2014 и 145/2014).
3. Пројекат за грађевинску дозволу у мин. 2 примерка, у аналогној и електронској форми (након 01.01.2016, само у електронској форми)
4. Извештај о извршеној техничкој контроли Пројекта за грађевинску дозволу,
5. Извод из Пројекта за грађевинску дозволу, у аналогној и електронској форми (након 01.01.2016, само у електронској форми)

6. Елаборат о енергетској ефикасности, у складу са чланом 17. Правилника о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", бр. 61/11),
7. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и израду решења;

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

VII Саставни део локацијских услова су :

- Графички прилог :Извод из Плана генералне регулације Ражња - Намена површина
- Услови за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, издати од „ЕПС Дистрибуција,, д.о.о.Београд-Регионални центар Електросрбија Краљево, ОДС- огранак Крушевац , бр.252/54 од 12.11.2015. год
- Услови прикључка на водоводну и канализациону мрежу бр.130 од 20.11.2015. које је издао ЈКП „Комуналац,,Ражањ
- Идејно решење

Републичка административне такса на основу Т.бр.1 Закона о административним таксама ("Сл.гласник РС", бр.43/2003 ..и 57/2014 и 45/15) у износу од 300,00 дин и накнада за рад органа управе на основу чл. 3 Одлуке о накнадама за рад општинске управе општине Ражањ („Службени лист Општине Ражањ „, бр.3/11, 1/13 и 4/15) у износу од 3.000 ,00 дин су наплаћене и признанице се налазе у предмету.

Закона о административним таксама ("Службени гласник РС", бр. 43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 54/09, 35/10, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13 ,65/12, 57/14 и 45/15-усклађени дин.износи).

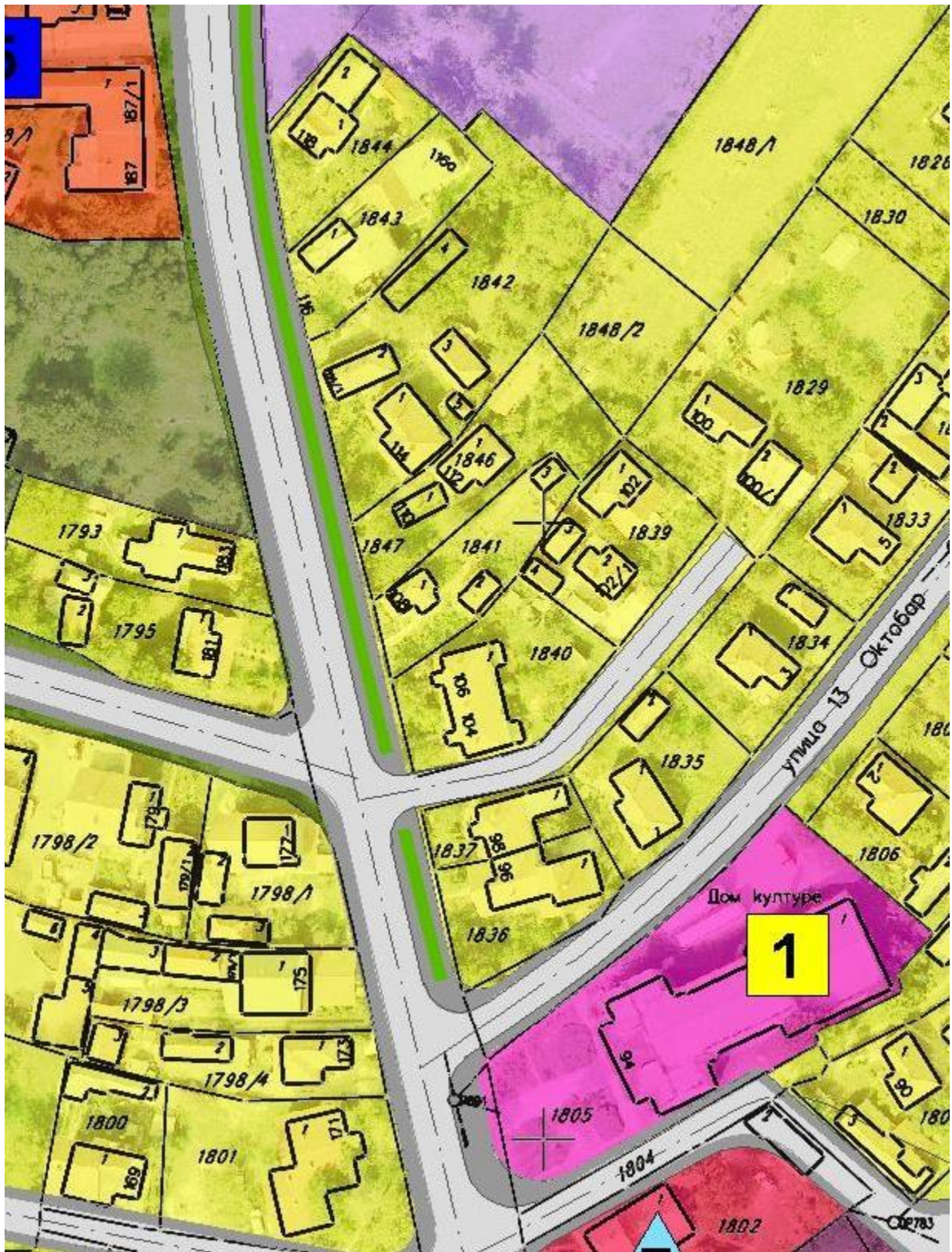
Поука о правном леку :На издате локацијске услове, подносилац захтева може изјавити приговор Општинском већу, преко овог Одска, у року од три дана од дана њиховог достављања.

Локацијске услове доставити : подносиоцу захтева и архиви писарнице и надлежној служби ради објављивања на интернет страни Одсека, имаоцима јавних овлашћења

РЕШЕНО У ОПШТИНСКОЈ УПРАВИ ОПШТИНЕ РАЖАЊ , Одељење за друштвене делатности, општу управу, правне и заједничке послове, Одсек за урбанизам, **дана 25.11. 2015. године под Уп. бројем 350-42 /2015-02**

Обрађивач:
Снежана Милутиновић дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ
УПРАВЕ :
Иванка Дисих дипл. правник



Извод из Плана генералне регулације Ражањ – План намена површина