

Република Србија
ОПШТИНА РАЖАЊ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за друштвене делатности,
општу управу, правне и заједничке послове
Одсек за урбанизам
Број: 350-50/2015-02
Датум: 23.12.2015. године
Ражањ

Општинска управа Општине Ражањ - Одељење за друштвене делатности, општу управу, правне и заједничке послове - Одсек за урбанизам, решавајући по захтеву Општине Ражањ бр 350-50/15-02 од 09.12.2015 за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу постојећег економског објекта ради промене намене у компостану и изградња сабирно-дистрибутивног центра за рециклабилни чврст отпад, 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-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14), члана 2, 9 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) и Урбанистичким пројектом индустријске зоне „Север,, у Ражњу, који је потврђен од Одељења за друштвене делатности, општу управу, правне и заједничке послове, Одсек за урбанизам бр.350-32/13-02 од 15.10.2013.године издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I. За реконструкцију и доградњу постојећег економског објекта ради промене намене у компостану и изградња сабирно-дистрибутивног центра за рециклабилни чврст отпад на катастарској парцели бр.1758/11 - површине 4288 м² и делу кат.апрцеле 1758/10 К.О.Ражањ, у индустријској зони, „Север,, у Ражњу, спратности Пр, потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу, у складу са Планом генералне регулације Ражња („Сл.лист општине Ражањ,, бр. 11/12) и **Урбанистичким пројектом индустријске зоне „Север,, у Ражњу** потврђеним од Одељења за друштвене делатности, општу управу, правне и заједничке послове, Одсек за урбанизам бр.350-32/13-02 од 15.10.2013.године Укупна БРГП планираног објекта (реконструкција и доградња) износи 727,51 м².

Класификација објекта : класификациони број 125103 (индустријске зграде – наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу – све осим радионице) категорија В

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

Услови за образовање грађевинске парцеле: катастарска парцела бр. 1758/11 К.О.Ражањ, формирана је пројектом препарцелације урађеним након израде урбанистичког пројекта индустријске зоне, „Север,, и она испуњава услове да представља грађевинску парцелу. Површина парцеле износи 4288 м². Минимална површина парцеле за изградњу производних објеката износи 500 м², а ширина фронта грађевинске парцеле 20,0 м. Како се за потребе овог објекта идејним решењем предвиђа и изградња дела саобраћајнице на делу парцеле бр.1758/10, сходно члану 53а став. Закона о планирању и изградњи, издају се локацијски услови за изградњу на парцелама 1758/11 и делу 1759/11 К.О.Ражањ, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела и формирање једне парцеле (израдом пројекта препарцелације) Парцела има директан приступ са планиране саобраћајнице.

Опис локације: кат. парцеле бр. 1758/11 и 1758/10 К.О.Ражањ, на којима се предвиђа изградња објекта је изграђена. На парцели постоји објекат димензија 39,00 x 9,00 м, бруто површине 351 м², спратности „Приземље,, који се некад користио као економски објекат- штала. Објекат је евидентиран као објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи. На парцели је постојао објекат површине 125 м², спратности „П,, који је порушен. Урбанистичким пројектом није планирано задржавање ових објеката.

Плански основ: кат. парцеле бр. 1758/11 и 1758/10 К.О.Ражањ налазе у обухвату Плана генералне регулације Ражња („Службени лист Општине Ражањ” бр.11/2012) на простору на коме је планирана намена - Производне делатности - индустрија у радној зони III просторна целина 1, (привредне делатности) и за који је израђен урбанистички пројекат индустријске зоне „Север,,. Урбанистички пројекат индустријске зоне „Север,, у Ражњу уз План генералне регулације Ражња, представља плански основ, за издавање локацијских услова за уређење и изградњу предметног подручја, сагласно одредбама Закона о планирању и изградњи.

Основна намена: Производња

У оквиру производних делатности у зони III могу се наћи прехранбена индустрија, грађевинарство и производња грађевинских материјала, складишта, текстилна индустрија, већа трговинска предузећа, занатска производња...

Могуће пратеће намене: Све врсте услужних делатности, мешовито пословање, зеленило.

Намена објеката чија је градња забрањена у овим целинима:

У циљу заштите животне средине, не сме се дозволити да се планирани објекти баве:

- набавком, продајом и складиштењем отровних и радиоактивних сировина и материјала
- производњом опасном по здравље радника и околног становништва
- производњом која доводи до загађења вода, ваздуха и земљишта

Основна намена планираног објекта: Достављеним идејним решењем планира се реконструкција постојећег објекта и промена његове намене из економског у индустријски објекат ,као и доградња надстрешнице уз постојећи објекат димензија 39,00 x 10,05 м . Уједном делу објекта планира се компостана а у другом делу објекта простор за рециклажу . У компостани се врши компостирање органског биоразградивог отпада, технологијом „на гомили, „. Надстрешница има намену складиштења отпада. Планира се уређење источног дела парцеле тако се формира сабирно дистрибутивни центар за рециклабилни чврст отпад , у којем би се вршио пријем, паковање и привремено складиштење чврстог отпада . У оквиру овог простора планирана је саобраћајница и плато са одговарајућим контејнерима за одлагање кабастог материјала и другог неопасног отпада , као и пријемно отпремна зона која садржи контролисан улаз, портирницу са простором за портира, колском вагом и паркингом за путничка возила.

Степен заузетости - за парцеле преко 3000 м² до 25% , планирани степен заузетости 16,9%

Спратност објеката: Максимална спратност објеката може бити до П+1, за административни део –мак.10% површине производног дела спратност може бити П+2 , спратност планираног објекта „П,,

Процент незасртих површина: за парцеле преко 3000 м² - 35 % ,

Међусобна удаљеност објеката : Удаљења од суседних објеката мин. 10m

Растојање између Р.Л. и Г.Л. објекта Растојање између регулационе и грађевинске линије је дефинисано постојећим објектом .

Растојање основног габарита од суседних грађевинских парцела: Удаљења од бочних ивица парцеле мин.5m , удаљење од задње ивице парцеле мин. 10m

Висина објекта : пројектована висина слемена 6,87 у односу на коту приземља. Пројектована спратна висина објекта 5,00 м.

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

Одводњавање површинских вода: слободним падом према дворишту Површинске воде не усмеравају према парцелама суседа

Подаци о постојећим објектима који се руше: нема објеката предвиђених за рушење

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

Ограђивање : Грађевинска парцела се ограђује. Ограда се поставља, на подзид а висина ограде на парцели нестамбене намене мора бити минималне висине 1,6m, непровидне, глатке или малтерисане површине према парцели стамбене намене. Капије на уличној огради не могу се отворати изван регулационе линије. Грађевинска парцела се може преграђивати у функционалне целине, али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Услови за озелењавање и уређење слободних површина: Грађевинске парцеле производних објеката својом површином требају да омогуће несметано одвијање унутрашњег саобраћаја и оставе могућност богатог озелењавања. Препорука за потребно озелењавање парцеле је параметар везан за величину комплекса, али је основни захтев у што већем проценту озелењавања и формирању појасева заштите и раздвајања и унутар радне зоне и у односу на окружење. Слободне површине у оквиру производне делатности уредити и озеленити у што већој мери, минимално 30% како би се првенствено испунили санитарно-хигијенски услови. Врста садног материјала је прилагођена пре свега заштити. Ограда око комплекса треба да укључује и зелене засаде спратне структуре по ободу комплекса.

Правила реконструкције објеката: Постојећи објекти, који се задржавају, се могу реконструисати са постојећом грађевинском линијом. У случају изградње новог објекта важи планирана грађевинска линија.

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 потпуно искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Паркирање: Паркирање и гаражирање возила за потребе објекта обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута.

Потребан број паркинг (код производних и инд. објеката) и гаражних места се одређује по критеријуму: 1 ПМ на 200 m² корисног простора

Остало: Планирани објекат, пројектовати у складу са важећим правилницима, прописима и стандардима сходно предвиђеној намени.

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: потребно је обратит се надлежном органу за одлучивање о потреби 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). Да би се обезбедила заштита од пожара потребно је примењивати следеће смернице:

- при изградњи објеката поштовати важеће прописе противпожарне заштите

- правилним размештајем објеката на прописаним одстојањима од суседних објеката смањити опасност преношења пожара

- обезбедити, правилном диспозицијом објеката у односу на саобраћајнице, несметан приступ противпожарних возила

- у склопу изградње мреже водоводних инсталација реализовати противпожарне хидранте

- лако запаљиве и експлозивне материје складиштити и чувати под законом прописаним условима уз одговарајућу сагласност надлежних органа на планиране мере заштите од пожара

7. заштита од елементарних непогода Подручје обухваћено планом припада сеизмичкој зони у којој су могући земљотреси јачине 7 степени МКС. У циљу заштите од земљотреса треба примењивати следеће смернице:

- обавезна примена важећих сеизмичких прописа при изградњи нових објеката;

- поштовати планирану регулацију саобраћајница и међусобну удаљеност објеката;

8. заштита од поплава, бујица и атмосферских непогода Не постоји опасност угрожавања од поплава јер се комплекс не налази у близини ни сталних ни повремених водотокова а и нивелацијски је на вишим котатама у односу на непосредно окружење. Најчешће атмосферске непогоде, које се јављају на територији општине Ражањ су: провала облака, ветар, олуја и град. У пролећним месецима а поготово с јесени постоји опасност

од појаве провала облака. Карактеристика ове појаве је велика количина падавина (кише) у кратком временском року и на ограниченем локалитету. Штете од тога могу бити вишеструке. Грађевинско техничке мере се базирају на елементима ојачања, било при изградњи самих објеката или израдом нових.

9. Услови заштите гасовода: на локацији планиране изградње не постоји гасоводна мрежа

10. Услови заштите подземне ГТ инфраструктуре: на локацији планиране изградње не постоји гасоводна мрежа

11. 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).

12. Придржавати се свих препорука датих геомеханичким елаборатом урађеним у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима, од надлежне организације, који мора бити саставни део пројектне документације

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

1. саобраћај: предметној парцели приступа се из новопланиране улице. Потребне паркинг површине за планирану изградњу обезбеђују се на парцели

2. водовод и фекална канализација: на простору на коме се планира изградња објекта не постоји изграђена водоводна мрежа са потребним капацитетом, као ни фекална канализациона мрежа. Снабдевање објекта водом и одвођење отпадних вода предвидети у складу са условима бр.139 од 21.12.2015. 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: Према условима издатим издатим од ЕПС „Дистрибуција, д.о.о. Београд-регионални центар Електросрбија, ОДС - огранак Крушевац, бр.290/54 од 21.12.2015. год не постоје услови за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије. Потребно је изградити прикључни кабловски вод 1 kV од ТС Ражањ6 - Дом здравља са слободног извода бр.07 до МРО-а (ван објекта на регулационој линији) каблом типа ПП00-а 4x70 мм² дужине око 400 м, који је обавеза инвеститора

5. услови прикључка на ТК мрежу: није планирано прикључење објекта на ТК мрежу

6. топовод/гас: на простору на коме се планира изградња објекта не постоји изграђена топоводна нити гасоводна мрежа, па се грејање објекта планира изградом котларнице на чврсто гориво, пећима на чврсто гориво, ТА пећи и слично.

За предметну локацију постоји урбанистички пројекат на основу којег се израђује пројектна документација, којом ће бити пројектована и изведена сва недостајућа комунална инфраструктура (саобраћајница, улична водоводна и канализациона мрежа, електро мрежа и др.)

Ограничења на парцели: С обзиром да је овим локацијским условима предвиђено прикључење објекта на комуналну и другу инфраструктуру која у тренутку издавања локацијских услова није изведена, уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је поднети уговор између инвеститора и одговарајућег имаоца јавног овлашћења, у којем ће бити утврђене обавезе уговорених страна, да најкасније до истека рока за завршетак радова на објекту, за који се тражи грађевинска дозвола, изграде инфраструктуру потребну са прикључење тог објекта на комуналну и другу инфраструктуру.

II Приложено идејно решење бр. 278/15 од 05.11.2015. године урађено од стране „Урбанпро, д.о.о. Крушевац, одговорно лице Владица Аранђеловић, главни пројектант: Владица Аранђеловић, дипл.инг.арх. лиценца бр 300 3306 03, у складу је са Планом генералне регулације Ражња, Урбанистичким пројектом индустријске зоне „Север, у Ражњу 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 77/15) и саставни је део локацијских услова.

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

1. **Идејно решење** 278/15 од 05.11.2015. године урађено од стране „Урбанпро, д.о.о. Крушевац, одговорно лице Владица Аранђеловић, главни пројектант: Владица Аранђеловић, дипл.инг.арх. лиценца бр 300 3306 03 – 1 примерка у аналогно и један примерак у електронској форми, које је саставни део локацијских услова,

2. **Копију плана парцеле** бр. 1758/11 и 1758/10 К.О. Ражањ, бр. 953-1/2015-94 од 08.10.2015. год, издате од РГЗ-а РС, Службе за Катастар непокретности Ражањ,

3. **Копију плана водова** бр. 956-01-12/2015 од 14.10.2015.год **издату од** РГЗ-а РС, Службе за Катастар непокретности Ражањ,

У току поступка издавања локацијских услова прибављени су :

1. Услови за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, издати од ЕПС Дистрибуција,, д.о.о.Београд-регионални центар Електросрбија, ОДС огранак Крушевац , бр.290/54 од 21.12.2015. год
- 2 Услови за прикључење на водоводну, канализациону и атмосферску мрежу, издати од ЈП„Комуналац, Ражањ , под бројем 139 од 21.12.2015

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,
4. Извештај о извршеној техничкој контроли Пројекта за грађевинску дозволу,
5. Извод из Пројекта за грађевинску дозволу, у аналогној и електронској форми
6. Елаборат о енергетској ефикасности, у складу са чланом 17. Правилника о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", бр. 61/11),
7. Елаборат заштите од пожара
8. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и израду решења;

VI Главни и одговорни пројектанти дужни су да пројекат за грађевинску дозволу ураде у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

VII Саставни део локацијских услова су :

- Графички прилог : Извод из Урбанистичког пројекта индустријске зоне „Север,, у Ражњу - регулационо решење , композициони план , пејзажно уређење и комунална инфраструктура .
- Услови за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, издати од ЕПС Дистрибуција,, д.о.о.Београд-регионални центар Електросрбија, ОДС огранак Крушевац , бр.290/54 од 21.12.2015. год
- Услови за прикључење на водоводну, канализациону и атмосферску мрежу, издати од ЈКП„Комуналац, Ражањ , под бројем 139 од 21.12.2015.
- Идејно решење

Ослобођено од плаћања Републичке административне таксе на основу чл. 18 Закона о републичким 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, 47/13,65/13 , 57/14 и 45/15).

Ослобођено од плаћања накнаде за рад органа управе на основу чл. 10. Одлуке о накнадама за рад општинске управе општине Ражањ („Службени лист Општине Ражањ „, бр.3/11,1/13 и 4/15).

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 23.12. 2015. године под Уп. бројем 350-50 /2015-02

Обрађивач:
Снежана Милутиновић дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ
УПРАВЕ :
Иванка Дисих дипл. правник