

Република Србија
ОПШТИНА РАЖАЊ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за друштвене делатности,
општу управу, правне и заједничке послове
Одсек за урбанизам
Број: 350-20/2015-02
Датум: 30.04.2015. године
Ражањ

Општинска управа Општине Ражањ - Одељење за друштвене делатности, општу управу, правне и заједничке послове - Одсек за урбанизам, решавајући по захтеву Богојевић Среје из Грабова за издавање локацијских услова надградњу спрата и поткровља, 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 10. став 1. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС“ бр. 22/15) и Плана генералне регулације Ражња („Сл.лист општине Ражањ“, бр. 11/12) издаје :

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу бр.1750 К.О.Ражањ, у улици Моше Пијаде бр. 3 у Ражњу површине 553 м², за реконструкцију и доградњу приземља, рушење постојећег поткровља и надградњу спрата и поткровља над постојећим приземљем, класификациони број 111011, категорија А, тако да спратност стамбеног објекта износи „Пр + 1+ПК„ а укупна БРГП планираног објекта 334,95 м².

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

1. услови за образовање грађевинске парцеле: катастарска парцела бр.1750 К.О.Ражањ, испуњава услове да представља грађевинску парцелу. Парцела има директан приступ из постојеће улице Моше Пијаде.

2. опис локације: кат. парцели бр.1750 К.О.Ражањ, се налази се ширем делу Ражња. Површина парцеле на којој се налази објекат износи 553 м². На парцели постоји стамбени објекат, спратности „Пр+ Пк„ укупне бруто површине приземља 97,20 м² и економски објекат, спратности „Пр„ који је изграђен без грађевинске дозволе и који једним делом прелази на суседну катастарску парцелу бр.1758/14 К.О.Ражањ


3. плански основ: кат.парцела бр.1750 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 (10-40 становника/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 објеката 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 надзетка 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 објеката:** Максимална спратност објеката може бити до П+1+Пк.
- 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 ПГР (дозвољеног индекса заузетости), ако то не нарушава стабилност објекта и околних објеката
- 4. међусобна удаљеност објеката:** удаљеност постојећег објекта од постојећег стамбеног објекта на суседној парцели са јужне стране (кат. парцела бр. 1749) износи око 10,0 м а од објекта на суседној парцели са западне стране (кат. парцела бр. 1751/2), износи око 9 м
- 5. растојање између Р.Л. и Г.Л. објекта** Растојање између регулационе и грађевинске линије планиране доградње приземља је минимално 5 м,
- 6. растојање основног габарита од суседних грађевинских парцела:**
Растојање габарита постојећег објекта и линије суседне грађевинске парцеле бр. 1749 износи 1,00 м. Растојање габарита постојећег објекта и линије суседне грађевинске парцеле бр. 1751/2 износи око 6,4 м. Задржава се позиција изграђеног објекта, па се грађевинска линија према суседним кат. парцелама усклађује са постојећим грађевинским линијама. Доградња је дозвољена у оквиру дозвољеног индекса индекса заузетости
- 7. висина објекта:** Максимална висина надграђеног објекта је 12,5 м.
Кота венца објекта не сме прећи 8,40 м, а кота слемена не може прећи 12,5 м.
- 8. кота приземља:** према постојећој коти приземља
- 9. спратност објекта:** спратност постојећег објекта је приземље и поткровље. Планирана спратност објекта и планиране доградње је П+1+Пк.
- 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 парпетом (1,5 м)
- 11. положај грађ. елемената у односу на Г.Л.:**
На предњој страни објекта, на нивоу првог спрата могу се предвидети балкони ширине до 80 цм, на висини већој од 4 м.
- 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.
- 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 паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму: једно паркинг место по једној стамбеној јединици.

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 део економског објекта, који једним делом прелази на суседну катастарску парцелу бр.1758/14 К.О.Ражањ а други део легализовати

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 тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине са постојећим објектом.
Ускладити постојећи објекат са планираном доградњом и надградњом, тако да се не наруши стил и карактер архитектуре објекта као и изглед објекта.

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.

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 /

4. санитарни услови: /

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 РС.", број 111/09 и 20/15).

7. заштита од елементарних непогода : 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: Објекат мора да задовољава услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде („Сл. Гласник РС., бр. 69/12).

11. Одлагање смећа вршити у прописаној посуди заштићеној од ветра и кише и обезбедити његово редовно изношење.

Остало: Инвеститор је у обавези да изврши процену статичке стабилности постојећег објекта, и по потреби предвиди ојачање и санацију постојеће конструкције. Реконструкција постојећег објекта и доградња објекта мора бити изведена у складу са техничким прописима, тако да се ничим не угрози стабилност постојећег објекта, као и објекта на суседним парцелама. При пројектовању објекта поштовати важеће правилнике, прописе и стандарде. При пројектовању објекта поштовати важеће правилнике, прописе и стандарде.

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

1. саобраћај: предметној парцели приступа се из улице Моше Пијаде. Потребне паркинг површине за планирању изградњу обезбеђују се на парцели према нормативима; 1 ПМ/1 стан и за пословање 1 ПМ/80 м² БГРП)
2. водовод: објекат је прикључен на водоводну мрежу. Постојећи прикључак задовољава потребе планиране реконструкције и доградње
3. фекална канализација: објекат је прикључен на водоводну мрежу. Постојећи прикључак задовољава потребе планиране реконструкције и доградње
4. кишна канализација: /
5. електроинсталације: постојећи објекат је прикључен на јавну електромрежу. Користити постојећи прикључак. Постојећи прикључак задовољава потребе планиране реконструкције и доградње.
6. ПТТ услови: постојећи објекат је прикључен на мрежу. Користити постојећи прикључак
7. топлотвод/гас: не предвиђа се прикључење објекта на гасовод

Приложено идејно решењем бр. 11-1/2015 од 27.03.2015. године урађено од стране, Стоинг, Д.О.О. Њуприја, 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.

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастраску парцелу за коју је поднет захтев. Одговорни пројектант дужан је да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим деловима садржаним у локацијским условима.

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 3 примерка,
4. Извештај о извршеној техничкој контроли Пројекта за грађевинску дозволу,
5. Извод из Пројекта за грађевинску дозволу,
6. Елаборат о енергетској ефикасности, у складу са чланом 17. Правилника о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/11),

Уз захтев за издавање локацијских услова подносилац захтева је приложио:

1. **Идејно решење** бр. 11-1/2015 од 27.03.2015. године урађено од стране, Стоинг, Д.О.О. Њуприја, одговорно лице Весна Стојановић, главни пројектант: Зоран Стојановић,

- диг. лиценца бр 317A335 04 – 2 примерка у аналогно и један примерак у електронској форми
2. **Лист непокретности** бр.1672 К.О.Ражањ , бр. 953-1/2015-28 од 04.03.2015.год, издата од РГЗ-а РС, Службе за Катастар непокретности Ражањ,
 3. **Копија плана парцеле** бр. 1750 К.О.Ражањ , бр. 953-1/2014-28 од 05.03.2015.год, издата од РГЗ-а РС, Службе за Катастар непокретности Ражањ,
 4. Ситуациони план који је израдио геодетски биро - „Гео Љуба,,
 5. Решење о одобрењу за изградњу стамбене зграде бр.351-206/81-14 од 15.09.1981.год, издато од Секретаријата за привреду и финансије Скупштине општине Ражањ

Како је инвеститор уз захтев за издавање локацијских услова поднео сву потребну документацију из члана 53 а. Закона о планирању и изградњи објеката ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/12, 43/13, 50/13, 132/2014 и 145/2014), то је решено као у диспозитиву.

Републичка административне такса на основу чл. 18 Закона о административним таксама ("Сл.гласник РС", бр.43/2003 ..и 47/2013) у износу од 670,00 дин и накнада за рад органа управе на основу чл. 3 Одлуке о накнадама за услуге које врши општинска управа општине Ражањ „Службени лист Општине Ражањ бр.8/06” у износу од 3.000 ,00 дин су наплаћене и признанице се налазе у предмету.

На издате локацијске услове, подносилац захтева може изјавити приговор Општинском већу, преко овог Одсека, 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 30.04. 2015. године под Уп. бројем 350-20 /2015-02

Обрађивач:
Снежана Милутиновић дипл.инж.арх.

CM



НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ
УПРАВЕ :

Иванка Дисаћ дипл. правник

[Handwritten signature]