

Република Србија
ОПШТИНА РАЖАЊ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за друштвене делатности,
општу управу, правне и заједничке послове
Одсек за урбанизам
Број: 350-14/2015-02
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 Данијеле Михајловић из Ражња за издавање локацијских услова за реконструкцију дела приземља и надградњу спрата над делом приземља, 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.2474 К.О.Ражањ, у улици Партизанској бр. 17 у Ражњу површине 239 м², за реконструкцију дела приземља постојећег стамбеног објекта спратности „По+П, ради промене намене стамбеног у пословни простор и надградњу спрата над делом постојећег приземља, укупна спратност По+Пр+1, категорија Б.

Класификација појединих делова објекта : 33% зграде за трговину на велико и мало, класификациони број 123001 категорија Б и 66% становање, класификациони број 112111, категорија А

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

1. услови за образовање грађевинске парцеле: катастарска парцела бр.2474 К.О.Ражањ, испуњава услове да представља грађевинску парцелу. Парцела има директан приступ из постојеће улице Партизанске.

2. опис локације: кат. парцели бр.2474 К.О.Ражањ, се налази се у ужем центру Ражња. Површина парцеле на којој се налази објекат износи 239 м². На парцели постоји стамбени објекат (1), спратности „По+Пр, укупне бруто површине приземља 140 м². Подрум се налази испод дела приземља, укупне бруто површине. Постојећи стамбени објекат садржи две одвојене стамбене јединице. Планирана је надградња спрата изнад једне стамбене јединице.

3. плански основ: кат. парцела бр.2474 К.О.Ражањ обухваћена је Планом генералне регулације Ражња, „Службени лист Општине Ражањ, бр.11/2012, на простору на коме је планирана намена - комерцијални садржаји, услуге и трговина, у зони I – зона ужег градског језгра, за коју је предвиђена директна примена Плана генералне регулације Ражња.

Основа намена: Комерцијалне делатности

Преовлађују централни садржаји првенствено услужних, занатских и трговинских делатности.

Могуће пратеће намене: Све врсте услужних делатности, објекти за јавну употребу, спорт и рекреација, зеленило, становање.

Однос пословања према осталим наменама преко 70% на нивоу просторне целине.

Намена објеката чија је градња забрањена у овим целинима: забрањена је изградња било каквих објеката који би могли да угрозе животну средину и основну намену.



Пословна намена ни на који начин не сме да угрожава становање и околину (бука, испарења, вибрације, било какве штетне материје - моторна уља, детерџенти.....).
На парцели је могућа изградња објекта по следећим урбанистичким показатељима

Степен заузетости за објекте у зони у делу улице Партизанске између раскрсница Партизанске и Косовске и Партизанске у Ул. Михајла Вујића - до 80%

Спратност објекта: максимално П+2

Типологија – објекат у низу

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

Планирана намена : део приземља пословни простор, део стамбени простор, спрат стамбени простор

4. међусобна удаљеност објеката : удаљеност постојећег објекта од постојећег стамбеног објекта на суседној парцели са јужне стране (кат парцела бр. 2473) износи 0,2 м а од објекта на суседној парцели са западне стране (кат. парцела бр. 2475), износи око 2 м (према ситуационом плану). Планирану надградњу предвидети над делом објекта који је лоциран према улици.

5. растојање између Р.Л. и Г.Л. објекта

Постојећи објекат постављен је предњом фасадом на регулациону линију према улици. Задржава се позиција изграђеног објекта, па се грађевинска линија према улици поклапа са регулационом линијом.

6. растојање основног габарита од суседних грађевинских парцела:

Растојање габарита постојећег објекта и линије суседне грађевинске парцеле износи: са северне стране износи 1,40 м, са јужне стране 0,2 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 м.

Кота венца објекта не сме прећи 11,5 м, а кота слемена не може прећи 15,0 м.

8. кота приземља: према постојећој коти приземља

9. спратност објекта: спратност постојећег објекта је приземље, и подрум испод дела објекта планирана спратност доградње је један спрат. Максимална спратност може бити до П+2.

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.:

На предњој страни објекта, код које се грађевинска линија поклапа се регулационом линијом на нивоу првог спрата могу се предвидети балкони ширине до 80 цм, на висини већој од 4 м. Грађевински елементи испод коте тротоара-стопе темеља могу прећи грађевинску односно регулациону линију 0,15 м. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника парцеле. Ускладити реконструисане делове објекта са постојећим објектом и надградњом, тако да се не наруши стил и карактер архитектуре објекта као и изглед објекта



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 усмеравати према парцелама суседа

14. паркирање возила: предвидети на постојећем јавном паркингу

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 и пословне просторије, пројектовати у складу са важећим правилницима, прописима и стандардима

17. подаци о постојећим објектима који се руше: нема објекта 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 тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине са постојећим објектом.

Волумен и размера зграде треба да су усклађени са волуменима и пропорцијама суседних зграда и целина. Изглед објекта (обликовање фасада, примена боје и материјала) треба да буде у складу са местом и околином и да доприноси вредности урбаног ткива насеља. При пројектовању објеката, фасаде равномерно третирају како у архитектонским елементима, тако и у примени материјала

19. Ограде: ограде се постављају на граници парцеле према суседима. Грађевинске парцеле се ограђују зиданом оградом висине 0,90 м или транспарентном оградом, висине до 1,4 м, или зеленом живом оградом

20. Ограничења на локацији: Није дозвољена изградња или било кава промена у простору, која би могла да наруши стање животне средине, складиштење отровних и запаљивих материјала, изградња отворених складишта, секундарних сировина, изградња објекта и намена које могу да ометају обављање јавног саобраћаја и приступ објектима и парцелама, изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурности суседних зграда

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

1. етапност градње: једна фаза.

2. обезбеђење суседних објеката: Било која интервенција на постојећем објекту не сме угрозити функционисање, стабилност или фасаду суседног објекта.

Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте као и пролазнике на простору око објекта од евентуалних оштећења и незгода

3. заштита животне средине - У пословном простору објекта не предвиђати садржаје који негативно утичу на квалитет воде, ваздуха и тла, као и на стварање прекомерне буке



4. **санитарни услови:** - **уколико се у пословном простору објекта обавља** здравствена делатност, делатност производње и промета животних намирница и предмета опште употребе, делатност јавног снабдевања становништва водом за пиће, угоститељска делатност, делатност пружања услуга одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела и немедицинских естетских интервенција којима се нарушава интегритет коже, делатност социјалне заштите, васпитно-образовна делатност, делатност културе, физичке културе, спорта и рекреације, делатност јавног саобраћаја, обавезно предходно прибавити опште и посебне санитарне услове Републичког санитарног инспектора, у складу са Законом о санитарном надзору ("Службени гласник РС.", број 125/04).
5. **Водопривредни услови:** **Нису потребни**
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 датај 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 Партизанске. Потребне паркинг површине за планирању изградњу обезбеђују се на јавном паркингу према нормативима; 1 ПМ/1стан и за пословање 1ПМ/80 м2 БГРП)
2. водовод: објекат је прикључен на водоводну мрежу. Постојећи прикључак задовољава потребе планиране реконструкције и изградње
3. фекална канализација: објекат је прикључен на водоводну мрежу. Постојећи прикључак задовољава потребе планиране реконструкције и изградње
4. кишна канализација: /
5. електроинсталације: постојећи објекат је прикључен на јавну електромережу .Користити постојећи прикључак . Постојећи прикључак задовољава потребе планиране реконструкције и изградње.
6. ПТТ услови: постојећи објекат је прикључен на мрежу .Користити постојећи прикључак
7. топлотод/гас: не предвиђа се прикључење објекта на гасовод

Приложено идејно решењем бр. 11-2/2015 од 27.03.2015. 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. Одговорни пројектант дужан је да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим деловима садржаним у локацијским условима. 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.

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 будућег објекта**
2. **Лист непокретности** бр.2474 К.О.Ражањ , бр. 952-1/2015-212 од 13.03.2015.год, издата од РГЗ-а РС, Службе за Катастар непокретности Ражањ,
3. **Копија плана парцеле** бр. 2474 К.О.Ражањ , бр. 952-1/2014-115 од 02.12.2014.год, издата од РГЗ-а РС, Службе за Катастар непокретности Ражањ,
4. Сагласност сувласника објекта и парцеле оверена у Основном суду у Алексинцу,овера бр.УОП бр.1167/2015 од 24.03.2015
5. Уверење о старости објекта бр.351-80/2014-02 од 03.12.2014.године, издато од Општинске управе Општине Ражањ - Одељење за друштвене делатности, општу управу, правне и заједничке послове - Одсек за урбанизам

Како је инвеститор уз захтев за издавање локацијских услова поднео сву потребну документацију из члана 53 а. Закона о планирању и изградњи објекта ("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 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 30.04. 2015. године под Уп. бројем 350-14 /2015-02

Обрађивач:
Снежана Милутиновић дипл.инж.арх.

СМ

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ
УПРАВЕ :

Иванка Дисаћ дипл. правник

