

Република Србија
ОПШТИНА РАЖАЊ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за друштвене делатности,
општу управу, правне и заједничке послове
Одсек за урбанизам
Број: 350-41/2015-02
Датум: 23.10.2015. године
Ражањ

Општинска управа Општине Ражањ - Одељење за друштвене делатности, општу управу, правне и заједничке послове - Одсек за урбанизам, решавајући по захтеву Дарка Петровића из Претровца за издавање локацијских услова за изградњу породичног стамбеног 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) а у складу са **Просторним планом општине Ражањ („Службени лист Ражња „бр. 4/2012) издаје :**

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I. За изградњу породичног стамбеног објекта на катастарској парцели бр.1285/4 К.О.Претрковац, површине 640 м², у улици Топличкој, у Претрковцу, спратности Пр, потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу, у складу са Просторним планом општине Ражањ („Службени лист Општине Ражањ” бр.4/2012) класификациони број 111011, категорија А – стамбене зграде са једним станом, издвојене куће за становање до 400м², а укупна БРГП планираног објекта (приземље и стамбени простор у таванском простору) износи 204,01 м².

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

1. услови за образовање грађевинске парцеле: катастарска парцела бр. 1285/4 К.О.Претрковац, испуњава услове да представља грађевинску парцелу. Површина парцеле износи 640 м². Минимална површина парцеле за изградњу породичног слободностојећег стамбеног објекта износи 300 м², а ширина фронта грађевинске парцеле 12,0 м.

2. опис локације: кат. парцели бр. 1285/4 К.О.Претрковац, на којој се предвиђа изградња објекта је неизграђена. Парцела има директан приступ из постојеће улице Топличке. Планира се изградња стамбеног објекта приземне спратности са коришћењем дела тавана за стамбени простор, према идејном решењу које је саставни део локацијских услова.

3. плански основ: Наведена парцела обухваћена је Просторним планом општине Ражња („Службени лист Ражња „ бр.4/2012) и налази се у границама планираног грађевинског подручја насеља Претрковац, на простору постојећег руралног становања. За овај простор предвиђена је директна примена Просторног плана општине Ражањ.

На парцели је могућа изградња : објекта породичног становања, објекта руралног становања (са економским двориштем) и објекта викенд становања по следећим урбанистичким показатељима :

Максимални индекс изграђености : за породично становање 0,6, за рурално становање до 0,8

Максимални индекс заузетости : за породично становање 40% ,за рурално становање (са економским објектима до 60%) 30%

Максимална спратност породичног стамбеног објекта П+ 1 +ПК

Максимална висина надзетка за етаж у поткровљу износи 1,60 m , рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Планирана намена : породични стамбени објекат

Тип изградње објеката: слободностојећи

Уређене зелене површине на парцели: мин. 25%

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.

о Међусобна удаљеност стамбених објеката

Међусобна удаљеност објеката према типу изградње износи:

- минимална удаљеност за објекте породичног становања је 4,0 m,

- постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 m не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија (у случају реконструкције).

Нови објекат се може градити на растојању мањем од дозвољеног уз претходно прибављену сагласност власника односно корисника суседне парцеле. У том случају, на калканском зиду новог објекта забрањени су било какви наспрамни отвори.

о Растојање од границе парцеле

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,5 m

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5 m

Минимална површина која на парцели мора остати слободна, односно уређене и озелењена, је:

Становање:

- породично становањедо 50%

Помоћни објекти

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

Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун индекса изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.

Помоћни објекти могу бити спратности П+0, у дворишном простору иза главног објекта и на удаљености од минимално 1,5 m од суседа.

4. међусобна удаљеност објеката : удаљеност планираног објекта од постојећег објекта на суседној парцели са јужне стране (кат парцела бр. 1285/3) износи око 4,0 m

5. растојање између Р.Л. и Г.Л. објекта Растојање између регулационе и грађевинске линије планираног објекта је минимално 5 m, а планирано је 8,10 m

6. растојање основног габарита од суседних грађевинских парцела:

Растојање габарита планираног објекта и линије суседне грађевинске парцеле бр.1285/3 износи 2,00 m.

7. висина објекта : Висинаслемеана планираног објекта је 7,53 m (од коте приземља)



8. кота приземља: Кота приземља одређује се у односу на коту нивелете јавног пута или према нултој коти објекта, и то;

- кота приземља може бити виша највише до 1,2 m од нулте коте објекта
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише до 1,2 m од коте нивелете јавног пута
- планирана кота приземља је +0,30 - 0,40 m у односу на коту терена

9. спратност објекта: спратност планираног објекта је приземље са коришћењем тавана као стамбени простор.

10. отвори на објекту - на северној фасади објекта, који је удаљен мање 2,0 m од границе парцеле не могу се предвиђати отвори стамбених просторија

11. положај грађ. елемената у односу на Г.Л.:

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и си.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 m) - 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 m) - 0,90 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 m) - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

12. спољне степенице: отворене спољне степенице могу се поставити на предњи део објекта ако је грађевинска линија 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m. Степенице које савлађују висину преко 0,90 m улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

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.

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 сопственом 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: нема објеката на парцели које је потребно уклонити

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.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

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 изградом 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 Топличке. Потребне паркинг површине за планирању изградњу обезбеђују се на парцели према нормативима; 1 ПМ/1стан и за пословање 1ПМ/80 м² БГРП)
- 2. водовод и фекална канализација:** на простору на коме се планира изградња објекта не постоји изграђена водоводна мрежа, као ни фекална канализациона мрежа. Снабдевање објекта водом и одвођење отпадних вода предвидети у складу са локалним условима. За снабдевање водом предвиђен је бунар, а отпадне воде се одводе у водонепропусну септичку јаму на парцели, коју треба поставити на мин 2 м од ограде комплекса, мин 5 м од објекта, мин 10,00 м од регулационе линије и мин. 20,00 м од бунара. Корисна запремина септичке јаме зависи од оптерећења потрошача и динамике пражњења.
- 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, ОДС огранак Крушевац, бр.236/54 од 14.10.2015. год
- 5. услови прикључка на ТК мрежу:** не планира се 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.

II Приложено идејно решењем бр. 83-1/2015 од 22.09.2015. 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 Просторним планом општине Ражања 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. 83-1/2015 од 22.09.2015. године урађено од стране, Стоинг,, Д.О.О. Њуприја, 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.686 К.О.Претрковац, бр. 952-1/2015-597 од 11.08.2015.год, издата од РГЗ-а РС, Службе за Катастар непокретности Ражањ,
- 3. Копија плана парцеле** бр. 1285/4 К.О. Претрковац, бр. 953-1/2015-80 од 11.08.2015.год, издата од РГЗ-а РС, Службе за Катастар непокретности Ражањ,

У току поступка издавања локацијских услова прибављено је:

1. Уверење издато од РГЗ-а РС, Службе за Катастар непокретности Ражањ, број956-01-11/2015 од 14.10.2015.године, да РГЗ не поседују податке о подземним водовима и
2. Услови за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, издати од ЕПС Дистрибуција,, д.о.о. Београд-регионални центар Електросрбија, ОДС огранак Крушевац, бр.236/54 од 14.10.2015. год

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 3 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. 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 Просторног плана општине Ражањ – Шема уређења насеља Претрковац - Намена површина
- Услови за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, издати од ЕПС Дистрибуција,, д.о.о.Београд-регионални центар Електросрбија, ОДС огранак Крушевац , бр.236/54 од 14.10.2015. год
- Идејно решење

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 Т.бр.1 Закона о административним таксама ("Сл.гласник РС", бр.43/2003 ..и54/2014) у износу од 300,00 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 1.500 ,00 дин су наплаћене и признанице се налазе у предмету.

Поука о правном леку :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

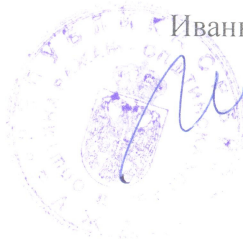
РЕШЕНО У ОПШТИНСКОЈ УПРАВИ ОПШТИНЕ РАЖАЊ , Одељење за друштвене делатности, општу управу, правне и заједничке послове, Одсек за урбанизам, дана 23.10. 2015. године под Уп. бројем 350-41 /2015-02

Обрађивач:
Снежана Милутиновић дипл.инж.арх.

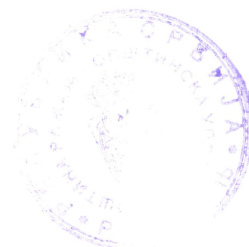
SM

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ
УПРАВЕ :

Иванка Дисаћ дипл. правник



[Handwritten signature]



ЛОКАЦЫЯСКІ УМОВЫ
БР. 350-41/2015-02
23.10.2015 7
С. Мухомель

ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА К.О.
- ГРАНИЦА ИЗГРАЂЕНОГ ЗЕМЉИШТА
- ***** ГРАНИЦА ПЛАНИРАНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПОДРУЧЈА

ДРУМСКИ САОБРАЋАЈ

- ==== Државни пут II реда
- ==== Општински пут
- ==== Сабирна саобраћајница
- постојеће путно земљиште

НАМЕНА ПОВРШИНА

ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- државно земљиште
- гробље
- основна школа-четвороразредна
- органи управе - месна канцеларија
- ▲ дом културе
- ◆ отворени спортски терени (школско игралиште)
- црква
- ◆ постојеће гробље

ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- рурално становање - постојеће
- рурално становање - планирано
- верски објекат

ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ

- шуме и шумско земљиште
- шуме-Србијашуме
- пољопривредно земљиште
- водно земљиште

ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ РАЖАЊ

НАЗИВ ЛИСТА:

ШЕМА УРЕЂЕЊА НАСЕЉА ПРЕТРКОВАЦ

бр. листа: ○ 15

Р 1 : 5 000



Локални услови

БР. 350-41/2015-02

23. 10. 2015

С. Милушић