

Република Србија
ОПШТИНА РАЖАЊ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за друштвене делатности,
општу управу, правне и заједничке послове
Одсек за урбанизам
Број: 350-48/2015-02
Датум: 30.12.2015. године
Ражањ

Општинска управа Општине Ражањ - Одељење за друштвене делатности, општу управу, правне и заједничке послове - Одсек за урбанизам, решавајући по захтеву СТР., Шапић Саша,, из Витошевца за издавање локацијских услова за изградњу пословног објекта – надстрешнице за смештај сопствених услужних возила, 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 насеља Витошевац („Сл.лист општине Ражањ,, бр. 4/15) издаје :**

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I. За изградњу пословног објекта – надстрешнице за смештај сопствених услужних возила на кат.парцели.бр.6409/2 К.О.Витошевац, површине 300 м², у улици Маршала Тита, у Витошевцу, спратности Пр, потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу, у складу са Планом генералне регулације насеља Витошевац („Сл.лист општине Ражањ,, бр. 4/15), класификациони број 125231, категорија А, а укупна БРГП планираног објекта износи 131,52 м².

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

1. услови за образовање грађевинске парцеле: катастарска парцела бр. 6409/2 К.О.Витошевац, испуњава услове да представља грађевинску парцелу. Површина парцеле износи 300 м². Минимална површина парцеле за изградњу објекта у стамбеној зони износи 300 м², а ширина фронта грађевинске парцеле 15,0 м. Парцела има директан приступ из постојеће улице Маршала Тита.

2. опис локације: кат. парцела бр. 6409/2 К.О.Витошевац, на којој се предвиђа изградња објекта је неизграђена. На парцели су евидентирани објекти : породична стамбена зграда (ознака бр.1); помоћне зграде (ознака бр.2 и бр.3) . Сви наведени објекти су порушени.

3. плански основ: кат.парцела бр. 6409/2 К.О.Витошевац обухваћена је Планом генералне регулације насеља Витошевац, „Службени лист Општине Ражањ,, бр.4/2015), на простору на коме је планирана намена - становање у центру насеља, у зони насељског центра –зона I, просторна целина I-3, становање у центру за коју је предвиђена директна примена Плана генералне регулације насеља Витошевац.

ИЗВОД ИЗ ПГР НАСЕЉА ВИТОШЕВАЦ

„ 5. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ИЗВАН ПОВРШИНА ЈАВНИХ НАМЕНА - ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

5.1. СТАНОВАЊЕ-општа правила уређења

У оквиру стамбене зоне могуће је формирати и неку другу која не угрожава становање: пословање (делатности, трговина, занатство, угоститељско, услуге,), као и јавне службе и функције (здравство, дечија и социјална заштита, образовање, култура и сл.), верске објекте, спорт и рекреацију, зеленило, комуналне и саобраћајне објекте у функцији становања.

Становање није планирано као једина функција, већ као претежна намена простора, где су дозвољене све остале намене које су комплементарне становању (и то у односу од 100% према овој намени).

У склопу сопствене парцеле могуће је градити пословне објекте; производне делатности малог обима које испуњавају све прописане услове-урбанистичке параметре и услове заштите животне средине и не ремете основну намену становања, те не загађују животну средину; објекте јавне функције и сл. Могу се градити и објекти намењени спорту и рекреацији: тениски терени, базени за сопствену употребу и сл., тако да се начином њиховог коришћења не ремете услови живота у зони становања.

У оквиру намене становања могу се градити:

- стамбени објекти (намена искључиво становање);
- објекти мешовите функције (стамбено-пословни, који осим стамбеног дела садрже и радне-пословне просторије функционално одвојене од становања);
- пословни објекат (садржи просторије за одвијање пословних делатности или одређених врста производних делатности из области производње чије одвијање је дозвољено унутар зоне);
- економски објекти за потребе руралног становања;
- помоћни објекти у функцији објеката основне намене.

Објекти становања могу бити:

- објекти вишепородичног становања -у центру насеља
- објекти породичног, руралног становања

Пословање у оквиру стамбене зоне

Пословни објекат се може градити као појединачни и главни (посебан или у оквиру становања) објекат на грађевинској парцели, уз поштовање свих параметара који важе за изградњу стамбених објеката.

Пословни простор се може организовати у саставу стамбеног објекта или као посебан објекат уколико то организација парцеле дозвољава. Услуге се у склопу стамбених објеката, најчешће налазе у приземљу објекта.

Стамбени простор се може претворити у пословни и то без ограничења површине уз услов да су испуњени хигијенско-санитарни, противпожарни и други услови које захтева одређена делатност.

На парцелама већим од 600 m², могућа је изградња другог објекта стамбене или друге намене која не угрожава становање.

У оквиру појединачних парцела за потребе властитог домаћинства могу се наћи све врсте услужних делатности, а евентуално мање прозводне делатности.

Пословање (услужне делатности) обухватају трговину (прехрамбена, конфекцијска, уређаји и бела техника ..., али и књижаре, продајне галерије...), услуге (банке, мењачнице, агенције, бирои...), занатство (јувелнирнице, фризерске, оптичарске, сајцијске радње..) и угоститељство (ресторани, кафеи и посластичарнице).

Пословање (услужне делатности) обухватају трговину (прехрамбена, конфекцијска, уређаји и бела техника ..., али и књижаре, продајне галерије...), услуге (банке, мењачнице, агенције, бирои...), занатство (јувелнирнице, фризерске, оптичарске, сајцијске радње..) и угоститељство (ресторани, кафеи и посластичарнице).

Мали производни погони су најмање производне јединице које се могу лоцирати у склопу становања или других намена. Баве се претежно терцијалним делатностима, оријентисани на породичну производњу са чистим технолошким процесом и потребним мерама заштите. То су најчешће мале фирме, пекарска и посластичарска производња, електромеханичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала и сл, уз могућност организовања производње најнижег нивоа.

Производне делатности се могу наћи у стамбеним зонама само под условом да не угрожавају становање и животну средину.

Намене објеката чија градња је забрањена: делатности које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну претежној намени околине.

Објекти пословања су саставни део становања, и за њих применити услове за парцелацију, регулацију и изградњу који су дати за одређену стамбену зону у којој се налазе.

3.1.1 Општа правила грађења за становање

Компатибилне намене у стамбеној и централној зони су становање, делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања или снабдевања горивом, здравство, дечија заштита, образовање, култура, верски објекти, спорт и рекреација и зеленило.

Објекти пословне намене су компатибилни са становањем и могу се градити у свим зонама (уколико немају негативног утицаја на животну средину). То су услужне, трговинске, угоститељске, или занатске делатности.

Пословни објекат- садржи просторије за одвијање пословних делатности, или одређених врста производних делатности из области производног занатства.

Изградња пословних објеката:

Обављање делатности на парцелама становања је дозвољено у саставу стамбеног или другог објекта на парцели, делатност се може обављати и у другом објекту на парцели, до дозвољеног максималног индекса заузетости, односно изграђености.

Обим делатности у објекту треба да је усаглашен са просторним и функционално-техничким условима организације пословних садржаја у објекту, и да се уклапа у капацитете локације - парцеле.

У оквиру појединачних парцела за потребе властитог домаћинства могу се наћи поменуте пословне делатности, мешовито пословање и мање производне делатности

Мешовито пословање се баве претежно терцијалним делатностима уз могућност организовања производње најнижег нивоа (мали производни погони).

Мешовито пословање: мања складишта (нпр. грађевинског материјала и сл), трговина на велико, грађевинска предузећа, салони, већи сервиси и сл.

3.1.2.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СТАНОВАЊЕ У ЦЕНТРУ НАСЕЉА - ЗОНА I (П.Ц. 1.3.)

Основна намена објеката:

више/породично становање и пословање

Врста и намена објеката који се могу градити:

објекти јавних функција и служби, спорт и рекреација, зеленило, пословање (услужни, занатски, трговачки, угоститељски и сл.), евентуално мешовито пословање и мали производни погони, 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. Услови за спорт и рекреацију (теретане, вежбаоне и сл.) и објекте јавних функција и служби су идентични као за пословну намену.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена:

забрањена је изградња објеката који би својом функцијом угрозили основну намену простора- становање. за све објекте важе прописи везани за заштиту земљишта и ваздуха. Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

Тип изградње:

- слободностојећи објекти на парцели,
- објекти у непрекинутом низу,
- објекти у прекинутом низу,
- двојни објекти.

За изградњу објеката мешовите намене (становање и пословање) важи ширина фронта као за доминантну намену (преко 50% површине објекта).

Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености објеката (на парцели):

Максимални индекс заузетости

- вишепородично становање 40%
- породично становање40%
- мешовите намене40%

- пословање и услуге50%
- мешовито пословање и мања производња ... 35%

Максимални индекс изграђености

- вишепородично становање1,6
- породично становање1.1
- мешовите намене1.2
- пословање и услуге1.5
- мешовито пословање и мања производња.....1.0

Спратност и висина објеката:

спратност породичних објеката		максимално	П+1+Пк
висина објеката			метара
	до коте слемена	максимално	12.0 m
	до коте венца	максимално	8.6 m
спратност објеката пословања		максимално	П+2
висина објеката		максимално	12.0 m

Растојање основног габарита (без испада) **пословног објекта и објеката мешовите намене** од линије суседне грађевинске парцеле за слободностојеће објекте износи минимално 2.5m, док је код двојних објеката минимум 4m.

Растојање основног габарита (са евентуалним испадима) објеката **мешовитог пословања и мање производње** од линије суседне грађевинске парцеле износи минимално 3.5m.

Најмања удаљеност објеката од објеката на суседним парцелама*

Удаљења од суседних објеката

Слободностојећи – минимум 1/2 висине вишег објекта

Прекинути низ, двојни објекти минимум 4 m

Паркирање и гаражирање возила **пословања и пословног дела мешовитих намена** је обавезно у оквиру грађевинске парцеле:

1 пм на 50m² нгп продајног простора трговинских садржаја,

1 пм на 60m² нгп административног или пословног простора. ,,

4. Основна намена планираног објекта: Достављеним идејним решењем планирана намена објекта је пословни објекат-надстрешница за смештај сопствених услужних возила за делатност коју фирма обавља.Целокупан објекат је планиран као наткривен простор, унутар кога је предвиђена просторија –остава за смештај алата. Објекат је неправилног облика, спратна висина надстрешнице 4,00 m.

5. међусобна удаљеност објеката :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

6. растојање између Р.Л. и Г.Л. објекта Изградња се врши у регулисаном делу улице у коме се регулациона и грађевинска линија поклапају (подручје које већ има формирану регулацију).

7. растојање основног габарита од суседних грађевинских парцела: Растојање габарита планираног објекта и линије суседне грађевинске парцеле бр.6409/3 К.О.Витошевац износи -1,0-1,30 м. Растојање габарита планираног објекта и линије суседне грађевинске парцеле бр. 6409/3 К.О.Витошевац износи око 1,0-1,20 м

8. висина објекта : Максимална висина објекта је 5 м .

9. 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 денивелација, али не већа од 1,2m, савладава се унутар објекта

10. спратност објекта: Планирана спратност објекта П.

11. отвори на објекту - /

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

13. 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

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

15. 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.

16. 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)

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

18. подаци о постојећим објектима који се руше: Сви објекти на парцели су порушени.

19. 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

20. Ограђивање : Грађевинске парцеле 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 оператату, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије се не могу отворати ван регулационе линије.

21.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.

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 Витошебца 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 ГТ инфраструктуре :** /
- 10. Мере енергетске ефикасности:** /
- 11.** Одлагање смећа вршити у прописаној посуди заштићеној од ветра и кише и обезбедити његово редовно изношење.

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

- 1. саобраћај:** предметној парцели приступа се из улице Маршала Тита
- 2. водовод и фекална канализација:** на простору на коме се планира изградња објекта не постоји изграђена водоводна мрежа , као и фекална канализациона мрежа .Снабдевање објекта водом није предвиђено. Овођење отпадних вода предвидети у септичку јаму на парцели
- 3. кишна канализација:** површинске воде са парцеле одводити слободним падом према улици и не могу се усмеравати према суседним парцелама
- 4. електроинсталације:** Постоји прикључак на енергетску мрежу ,с обзиром да су на парцели постојали објекти који су порушени
- 5. услови прикључка на ТК мрежу:** не планира се прикључење објекта на ТК мрежу
- 6. топловод/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. 139-Идр 014/15 од 25.11.2015. године урађено од стране , Самосталне радње за техничке и графичке активности,„Атеље 5,, Крушевац ,Милана Ђорђевића бр. 2 , одговорно лице Небојша Самарџић, главни пројектант : Ненад Тасић, дипл.инг.арх. лиценца бр 300 Е708 7 , у складу је са Планом генералне регулације насеља Витошевац 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** бр. 139-Идр 014/15 од 25.11.2015. године урађено од стране , Самосталне радње за техничке и графичке активности,„Атеље 5,, Крушевац – 3 примерка у аналогној форми, које је саставни део локацијских услова ,

У току поступка издавања локацијских услова прибављено је :

1. **Копија плана парцеле** бр. 6409/2 К.О.Витошевац , бр. 953-1/2015-107 од 08.12.2015.год, издата од РГЗ-а РС, Службе за Катастар непокретности Ражањ,
2. **Копија плана водова**, број 956-01-18/2015 од 24.12.2015.године, издата од РГЗ-а РС, Службе за Катастар непокретности Ражањ,

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. 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 насеља Витошевац - Намена површина
- 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 4.000 ,00 дин су наплаћене и признанице се налазе у предмету.

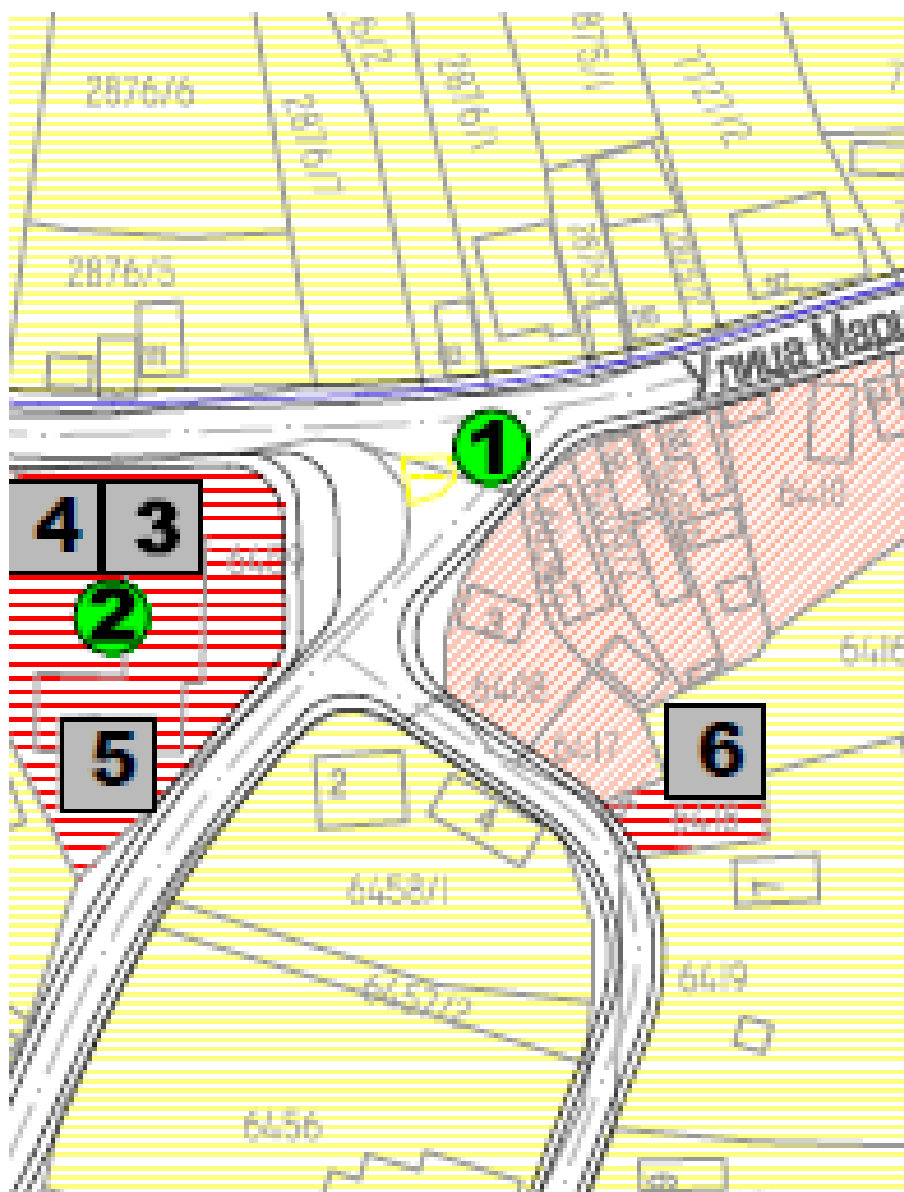
Поука о правном леку :На издате локацијске услове, подносилац захтева може изјавити приговор Општинском већу, преко овог Одсека, у року од три дана од дана њиховог достављања.

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 30.12. 2015. године под Уп. бројем 350-48 /2015-02**





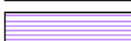

Обрађивач:
Снежана Милутиновић дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ
УПРАВЕ :
Иванка Дисих дипл. правник



Извод из Плана генералне регулације насеља Витошевац – План намена површина

ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

-  СТАНОВАЊЕ У ЦЕНТРУ НАСЕЉА
-  РУРАЛНО СТАНОВАЊЕ
-  МЕШОВИТА НАМЕНА
-  ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ
-  ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ
-  ОСТАЛО ЗЕЛЕНИЛО