

Република Србија
ОПШТИНА РАЖАЊ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за друштвене делатности,
општу управу, правне и заједничке послове
Одсек за урбанизам и изградњу
Број предмета: ROP-RAZ-23473-LOCH-2/2016
Број: 350-15/2016-02
Датум: 31.10.2016. године
Ражањ

Општинска управа Општине Ражањ - Одељење за друштвене делатности, општу управу, правне и заједничке послове - Одсек за урбанизам, решавајући по захтеву **Драгослава Милкића из Вароши**, поднетом преко пуномоћника Зорана Стојановића из Ћуприје, у поступку издавања локацијских услова на основу усаглашеног захтева за реконструкцију, доградњу и надградњу стамбеног објекта у Вароши, на основу чл. 53а и 57 Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр. 72/09, 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 11.ст.1 и члана 12.ст.1 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“ бр. 113/15) а у складу са **Просторним планом општине Ражањ („Службени лист Ражња „бр. 4/2012) издаје:**

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За реконструкцију дела постојећег стамбеног објекта спратности „П,, и доградњу приземља и поткровља над дограђеним приземљем, тако да спратност дограђеног дела стамбеног објекта износи „Пр +ПК,, на катастарској парцели бр.1988 К.О.Варош, у Вароши површине 1310 м², класификациони број 112111, категорија А, а укупна БРГП планиране доградње објекта износи 248,50 м², док је БРГП постојећег објекта и планиране доградње 336,93 м².

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

1. услови за образовање грађевинске парцеле: катастарска парцела бр.1988 К.О.Варош, испуњава услове да представља грађевинску парцелу. Површина парцеле износи 1310 м². Минимална површина парцеле за изградњу породичног слободностојећег стамбеног објекта износи 300 м², а ширина фронта грађевинске парцеле 12,0 м. Парцела има директан приступ са јужне стране са постојеће улице и са источне стране са некатегорисаног пута.

2. опис локације: кат. парцели бр.1988 К.О.Варош, је изграђена. На парцели постоји стамбени објекат, спратности „Пр,, укупне бруто површине приземља 88 м², и два помоћна објекта спратности „Пр,, , бруто површине приземља 37 м² и 24 м² који су уписани на основу Закона о озакоњењу објеката. Планира се доградња постојећег стамбеног објекта са источне стране спратности „П+ПК,, тако да се формира још једна стамбена јединица, 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 Варош, на простору постојећег руралног становања.** За овај простор предвиђена је директна примена Просторног плана општине Ражањ.

На парцели је могућа изградња : објеката породичног становања, објеката руралног становања (са економским двориштем) и објеката 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 етаже 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 орјентације 1,5 m
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне орјентације 2,5 m

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

Становање:

- породично становањедо 50%

На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције: доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних Просторним планом уколико то не нарушава стабилност објекта.

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 постојећег објекта од постојећег стамбеног објекта на суседној парцели са јужне стране(кат парцела бр.1989) износи око 1,0 m

5. растојање између Р.Л. и Г.Л. објекта Растојање између регулационе и грађевинске линије са источне стране планиране доградње је минимално 5 m, а планирано је 10,11-22,20m

6. растојање основног габарита од суседних грађевинских парцела:

Растојање габарита постојећег објекта и линије суседне грађевинске парцеле бр.1989 износи **око 0,5 м**. Растојање габарита планиране доградње и линије суседне грађевинске парцеле бр.1989 износи 4,13 м. Задржава се позиција постојећег изграђеног објекта, а дограђени део се лоцира тако да грађевинска линија према суседној кат.парцели бр.1989 износи 4,13 м. Доградња је дозвољена у оквиру дозвољеног индекса заузетости

7. висина објекта : Максимална висина слемена планираног дограђеног дела објекта је 12,5 м .

Кота венца објекта не сме прећи 8,40 м,а кота слемена не може прећи 12,5 м.Планирана висина слемена износи +7,47 у односу на коту приземља.

8. кота приземља: према коти приземља постојећег објекта

9. спратност објекта: спратност постојећег објекта је приземље и она се задржава а спратност дела који се дограђује је приземље и поткровље.

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 , на нивоу поткровља могу се предвидети балкони ширине до 80 цм .

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 . Степенице које савлађују висину преко 0,90 м 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 паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму: једно паркинг место по једној стамбеној јединици , тако да је укупно потребна два паркинг места ,односно једно паркинг место уколико на парцели постоји гаража

15. кров: уклопити у постојећу урбану матрицу и позитивне амбијенталне и архитектонске карактеристике окружења .Извршити реконструкцију постојећег објекта тако да се кров планиране доградње уклопи са кровом на постојећем објекту. 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), као и са кровом на постојећем објекту.

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

17. подаци о постојећим објектима који се руше: Два постојећа помоћна објекта на парцели се задржавају

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.

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. Уколико се при изградњи наиђе на археолошки локалитет, изградњу обуставити и о томе обавестити Завод за заштиту споменика културе Ниш.

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 : 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). Према мапи сеизмичких региона, подручје Ражња спада у комплексне терене где су могући потреси од 7 и 8° МКС.

8. Услови заштите гасовода: /

9. Услови заштите подземне ТТ инфраструктуре : /

10. Мере енергетске ефикасности: Предлог мера за унапређење ЕЕ приликом изградње објекта 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: 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.

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

- 1. саобраћај:** предметној парцели приступа се из постојеће улице са јужне стране као и са источне стране парцеле. 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:** постојећи 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. За снабдевање техничком водом постоји на парцели бунар, а отпадне воде се одводе у постојећу водонепропусну септичку јаму на парцели.
- 4. кишна канализација:** површинске воде са парцеле одводити слободним падом према улици и не могу се усмеравати према суседним парцелама
- 5. електроинсталације:** постојећи објекат је прикључен на јавну електромережу. Објекат прикључити на енергетску мрежу у складу са условима за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, издатим од „ЕПС Дистрибуција,, д.о.о.Београд - ОДС - огранак Крушевац , бр.245/54 од 25.10.2016. год
- 6. услови прикључка на ТК мрежу:** не планира се прикључење објекта на ТК мрежу
- 7. топлотод/гас:** на простору на коме се планира изградња објекта не постоји изграђена топлотодна нити гасоводна мрежа, па се грејање објекта планира изградом котларнице на чврсто гориво, пећима на чврсто гориво ,ГА пећи и слично.

II Приложено идејно решење бр. 06-1/09/2016 од 06.09.2016. 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 Просторним планом општине Ражањ и Правилником о садржини , начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (,Сл.гласник РС,, бр.23/15,77/15 и 58/16) и саставни је део локацијских услова.

III Уз захтев за издавање локацијских услова и усаглашени захтев за издавање локацијских услова поднетих преко АПР-а подносилац захтева је приложио :

- 1. Идејно решење** бр. 06-1/09/2016 од 06.09.2016. године урађено од стране , Стоинг,, Д.О.О.Ћуприја ,одговорно лице Весна Стојановић, главни пројектант : Зоран Стојановић, диг. лиценца бр 317А335 04 у електронској форми, које садржи:0 -Главну свеску и 1.Пројекат архитектуре
- 2. Признанице о уплати :**накнаде за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара, републичке административне таксе у износу од 300,00 динара и накнаде за рад органа управе у износу од 3000,00 динара, електронски потписане
- 3.** Ситуациони план који је израдио геодетски биро - „Гео Љуба,,
- 4.** Пуномоћје којим Драгослав Милкић овлашћује Зорана Стојановића,оверено у Основном суду у Параћину дана 13.11.2015 године , УОП бр.8755/2015

У поступку издавања локацијских услова по службеној дужности прибављено је:

- 1. Копија плана кат парцеле** бр. 1988 К.О.Варош , бр. 952-04-1/2016 од 21 10.2016.год, издата од РГЗ-а РС, Службе за Катастар непокретности Ражањ,
- 2.** Уверење издато од РГЗ-а РС, Службе за Катастар непокретности Ражањ, број:952-04-1/2016 од 21.10.2016.године, да РГЗ на наведеној парцели не поседују податке о подземним водовима и
- 3.** Услови за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, издати од „ЕПС Дистрибуција,, д.о.о.Београд - ОДС - огранак Крушевац , бр.245/54 од 25.10.2016. 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. Подносилац захтева може поднети захтев за измену једног или више услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу у ком случају се врши измена 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.

V Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, која се подноси кроз ЦИС прилаже се:

1. 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), осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено законом, односно ако је Законом прописано да се тај доказ не доставља;
2. Пројекат за грађевинску дозволу, у електронској форми, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
3. Извод из Пројекта за грађевинску дозволу;
4. Извештај о извршеној техничкој контроли Пројекта за грађевинску дозволу;
5. Елаборат о енергетској ефикасности, у складу са чланом 17. Правилника о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", бр. 61/11),
6. Доказ о уплати републичке административне таксе за подношење захтева и доношење решења;
7. Доказ о накнаде за ЦЕОП и
8. Доказ о уплати накнаде за рад општинске управе за доношење решења

VII Саставни део локацијских услова су :

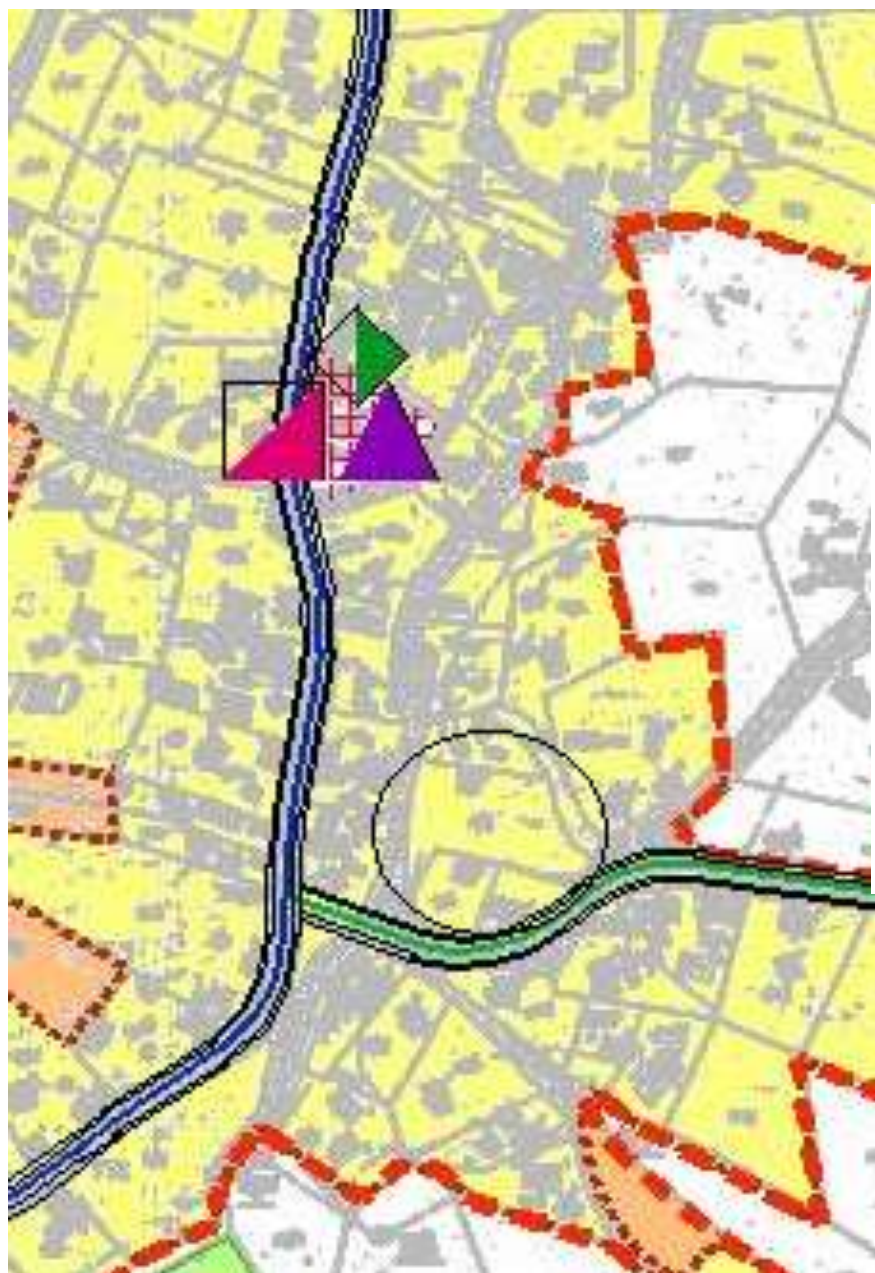
- Графички прилог :Извод из Просторног плана општине Ражањ – Шема уређења насеља Варош
- Намена површина
- Услови за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, издати од ЕПС Дистрибуција,, д.о.о.Београд- ОДС огранак Крушевац, бр.245/54 од 25.10.2016. год
- Идејно решење

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 , архиви писарнице и надлежној служби ради објављивања на интернет страни Одсека, имаоцима јавних овлашћења

Обрађивач:
Снежана Милутиновић дипл.инж.арх.

В.Д. НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ
УПРАВЕ :
Иван Ивановић дипл. правник



- ЛЕГЕНДА**
- ГРАНИЦА К.О.
 - ГРАНИЦА ИЗГРАЂЕНОГ ЗЕМЉИШТА
 - - - ГРАНИЦА ПЛАНИРАНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПОДРУ
- ДРУМСКИ САОБРАЋАЈ**
- Општински пут
 - Општински пут-планирани
 - постојеће путно земљиште
- НАМЕНА ПОВРШИНА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**
- државно земљиште
 - гробље
 - ▲ основна школа-четвороразредна
 - ▲ дом културе
 - ◇ отворени спортски терени
 - ◇ постојеће гробље
 - ◇ планирано гробље
- ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**
- рурално становање - постојеће
 - рурално становање - планирано
 - производња и пословање
- ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ**
- шуме и шумско земљиште
 - шуме-Србијашуме
 - пољопривредно земљиште

ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ РАЖАЊ

НАЗИВ ЛИСТА:

ШЕМА УРЕЂЕЊА НАСЕЉА ВАРОШ

Бр. листа : 3

Р 1 : 5 000