

Република Србија
ОПШТИНА РАЖАЊ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за друштвене делатности,
општу управу, правне и заједничке послове
Одсек за урбанизам
Број: 350-36/2015-02
Датум: 08.09.2015. године
Ражањ

Општинска управа Општине Ражањ - Одељење за друштвене делатности, општу управу, правне и заједничке послове - Одсек за урбанизам, решавајући по захтеву Општине Ражањ за потребе Месне заједнице Шетка за издавање локацијских услова за реконструкцију постојећег 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 10. став 1. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС“ бр. 22/15) и члана 2 Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ бр. 35/15) а у складу са Просторним планом општине Ражањ („Сл.лист општине Ражањ“, бр. 4/12), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

1. За реконструкцију преосталог дела приземља постојећег објекта Дома културе спратности „П“, лоцираног на катастарској парцели бр. 1378/4 К.О.Шетка, површине 1.801 м², у улици 7 јули у насељу Шетка, потребне за израду идејног пројекта и пројекта за извођење, у складу са Просторним планом општине Ражањ („Сл.лист општине Ражањ“, бр. 4/12). На катастарској парцели бр. 1378/4 К.О.Шетка планира се реконструкција објекта Дом Културе.
Класификација објекта: 100 % 122011 – Пословне зграде* зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др.) до 400 м² и П-2, категорија Б.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. услови за образовање грађевинске парцеле: катастарска парцела бр. 1378/4 К.О.Шетка, испуњава услове да представља грађевинску парцелу. Парцела има директан приступ из постојеће улице 7 јули.
2. опис локације: на парцели је постојао објекат - зграда Дома културе површине 696 м², спратности „П“, који је делимично порушен и помоћни објекат, површине 30 м², спратности „П“. Део објекта Дома културе порушен је након пожара, у коме је изгорело крило објекта а други део је порушен 2014. године. На парцели је у завршној фази изградња отвореног спортског терена, који се гради према грађевинској дозволи.
3. плански основ: Насеље Шетка обухваћено је Просторним планом општине Ражањ ("Службени лист општине Ражањ", бр. 4/12). Планом намене парцела се налази у границама планираног грађевинског подручја насеља Шетка, на простору који је на шематском приказу насеља Шетка, планиран за објекте јавне намене: отворене спортске терене, Дом културе, месну канцеларију и пошту.

Просторним планом општине Ражањ утврђено је да ће Шематски прикази уређења насеља, уз правила уређења и грађења дати у Плану, бити основ за издавање локацијских услова.

На основу Просторног плана општине Ражањ утирђују се правила грађења и уређења простора и површина за објекте јавне намене. Дозвољена је изградња, реконструкција, адаптација и поправка децих и спортско-рекреативних игралишта и постојећих јавних објеката.

Извод из Просторног плана општине Рјањ

1.2. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- За доградњу објеката јавне намене као и за изградњу нових, обавезна је израда урбанистичког пројекта. У случају фазне изградње урбанистички пројекат се ради за целину комплекса са јасно назначеним фазама изградње које се могу реализовати на начин да свака фаза може да функционише самостално али и као део целине;
- Тип објекта ће свакако зависити од његове функције, али он мора бити прилагођен условима локације, спратности до П+2;
- Максимални дозвољени индекс заузетости је 30 %
- Максимални дозвољени индекс изграђености је 1,0
- Комплекс мора бити уређен у складу са функцијом објекта и његовим окружењем;
- Минимална површина парцеле за изградњу објеката јавних намена је 400 m²
- Постојећи објекти задржавају постојећу грађевинску линију, а за нове објекте минимално растојање грађевинске од регулационе линије износи 5,0 m.
- Најмања удаљеност јавних објеката и служби од објеката на суседним парцелама износи минимално пола висине од суседног објекта, али не мање од 5,0 m.
- Растојање основног габарита и линије суседне грађевинске парцеле износи, на делу бочног дворишта претежно северне оријентације минимално 3,5 m, односно на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације минимално 4,0 m.
- На парцелама се дозвољава, у свим сегментима, фазна изградња.
- Паркирање и гаражирање возила се обезбеђује на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.
- Обавезно је на парцели обезбедити минимално 20% зеленила а остатак слободне површине уредити у складу са основном наменом објекта (паркирање, пешачке и слободне површине, спортека игралишта и терени, и сл.);
- Објекти образовања, дечије и социјалне заштите, здравства, културе, информисања, спорта и рекреације и сл. су компатибилни становању и мешовитим наменама и могу се градити у тим зонама.
- Специјализоване школе или спортеки клубови могу бити пратеће намене у оквиру спортеких и рекреативних центара али и осталих намена;
- Код спортеких објеката дозвољава се рушење дотрајалих објеката, изградња нових објеката, надградња, реконструкција, адаптација, употпуњавање потребним спортеким садржајима - отвореним или затвореним спортеким објектима;
- Забрањена је у комплексима јавних објеката изградња других објеката, који би могли да угрозе животну средину и основу намену.

2.2.4. ПОСТОЈЕЋЕ ИЗГРАЂЕНЕ ПАРЦЕЛЕ

Постојећи објекти, чији су параметри (индекс изграђености, степен заузетости парцеле, спратност) већи од параметара датих овим Планом, остају у постојећим габаритима, односно задржавају постојеће параметре без могућности увећавања (доградње и сл.), могуће су реконструкција, санација, адаптација објекта, као и претварање таванског простора у користан простор.

За постојеће (изграђене) објекте који не испуњавају друге услове овог Плана, односно са површинама мањим од прописаних (удаљења од граница парцеле, удаљења од суседних објеката и др.) задржава се индекс заузетости, док се индекс искористићености може повећати до максималне дозвољене спратности објекта, а могуће су и реконструкција, санација и адаптација објекта.

За изграђене објекте нија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима за све типологије, у случају реконструкције, на странама ка суседу није дозвољено постављати отворе стамбених просторија.

На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције: реконструкција објеката (санација, фасаде, конструкције, инсталација, функционална реорганизација)

Планирана намена : у приземљу су према идејном решењу предвиђене следеће намене: канцеларија за младе, месна канцеларија, канцеларија за пензионере , сала за окупљање и улазни трем

4. међусобна удаљеност објеката : у непосредној близини објекта који се реконструира постоји отворени спортистички терен у завршној фази изградње.

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

Постојећи објекат постављен је предњом фасадом на растојању од 0,20 до 2,00м од регулационе линије према улици. Задржава се позиција изграђеног објекта.

6. растојање основног габарита од суседних грађевинских парцела:

Растојање габарита постојећег објекта и линије суседне грађевинске парцеле износи са источне стране до 1,00 м. Задржава се позиција изграђеног објекта, па се грађевинска линија према суседним кат.парцелама усклађује са постојећим грађевинским линијама.

7. висина објекта : Планирана висина слемена крова на реконструисаном објекту износи 6.87м од коте приземља. Кота вена објекта износи 3,5 м од коте приземља.

8. кота приземља: према постојећој коти приземља

9.спратност објекта: спратност постојећег објекта је приземље, планирана спратност приземље. Максимална спратност може бити до П+2.

10. отвори на објекту - предвидети према функцији објекта и намени просторија

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

На предњој страни објекта ,код које је грађевинска линија на удаљености 0,20-2,00 м од регулационе линије не могу се предвидети испусти . 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.

12. спољне степенице: извршити реконструкцију постојећих отворених спољних степеница

13. одводњавање површинских вода: слободним падом према дворашту односно према улици

14. паркирање возила: Паркирање возила се обезбеђује на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута

15. кров: уклопити 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 двораште, односно умери према улици. Кровни покривач ускладити са претежним начином покривања кровова у насељу (све врсте црепа)

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

17. подаци о постојећим објектима који се руше: Рушење дела објекта је извршено, тако да је преостало само део објекта који се реконструира.

18. спољни изглед објеката (обрада) и архитектонско обликовање. Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи ускладити са окружењем. 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.

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

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- 1. етапност градње:** једна фаза.
- 2. обезбеђење суседних објеката:** Било која интервенција на постојећем објекту не сме угрозити околне објекте. 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. стандард приступачности:** За кретање деце, старих, хандикарираних и инвалидних лица обезбедити услове који су прописани Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС.", број 22/2015).
- 5. санитарни услови:** - **уколико се у пословном простору објекта обавља здравствена делатност, делатност производње и промета животињских намирница и предмета опште употребе, делатност јавног снабдевања становништва водом за пиће, угоститељска делатност, делатност пружања услуга одржавања хигијене, неге и улењавања 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).**
- 6. Водопривредни услови:** **Нису потребни**
- 7. 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).
- 8. заштита од елементарних непогода** :Објекат мора бити категоризован и реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88 и 52/90).
- 9. Услови заштите гасовода:** /
- 10. Услови заштите подземне ТТ инфраструктуре :** /
- 11. 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).
- 12. 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 мора бити изведена у складу са техничким прописима, тако да се не угрози стабилност постојећег објекта. При пројектовању објекта поштовати важеће правилнике, прописе и стандарде.

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

1. саобраћај: предметној парцели приступа се из улице 7 јули. Потребне паркинг површине за планирању изградњу обезбеђују се на парцели према нормативима: 1 ПМ/1стан и за пословање



11ПМ/80 м2 БГРП)

2. водовод: део објекта који је порушен је био прикључен на водоводну мрежу. Предвидети нови прикључак који треба да задовољава потребе планиране реконструкције а у складу са условима ЈКП „Комуналац“, Ражањ, бр. 99 од 19.08.2015
3. фекална канализација: није предвиђено прикључење објекта на фекалну канализациону мрежу. Ако се укаже потреба предвидети освод фекалне воде у септичку јаму
4. кишна канализација: /
5. електроинсталације: постојећи објекат је био прикључен на јавну електромрежу са инсталисаном снагом 5,75 КВ. Користити постојећи прикључак. Уколико постојећи прикључак не задовољава потребе планиране реконструкције, тражити повећање снаге постојећег прикључка
6. ТК услови: није предвиђено прикључење објекта на ТК мрежу
7. топлотод/гас: не предвиђа се прикључење објекта на гасовод

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

I. Извод из Просторног плана општине Ражањ - део Шеме уређења насеља Шетка

II Приложено идејно решење урађено од стране „Алфа инжењеринг“, Крушевац одговорно лице Милетић Слободан, главни пројектант: Слободан Милетић, дип. Лиценца бр 312 743404, у складу је са Просторним планом општине Ражањ и Правилником о садржини, начину и поступку израде и 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 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. Идејни пројекат у 3 примерка,
4. Извештај о извршеној техничкој контроли Пројекта за грађевинску дозволу,
5. Потребне лаборатори

IV Уз захтев за издавање локацијских услова подносилац захтева је приложио:

1. Идејно решење објекта у дигиталном и аналогном облику
2. Копију плана парцеле бр. 1378/4 К.О. Шетка, бр. 953-1/2015-78 од 07.08.2015. год, издата од РГЗ-а РС, Службе за Катастар непокретности Ражањ.

У поступку обједињене процедуре прибављено је следеће:

1. Копија плана водова, бр. 956-01-10/2015 од 17.08.2015. год, издата од РГЗ-а РС, Службе за Катастар непокретности Нин, Група за катастар непокретности Ражањ,
2. Услови ЈКП „Комуналац“, Ражањ, бр. 99 од 19.08.2015
3. Решење Грађевинског инспектора Општинске управе општине Ражањ бр. 354-30/2014-02 од 09.12.2014. године, којим се налаже уклањање дела објекта Дома културе и Закључак Грађевинског инспектора Општинске управе општине Ражањ бр. 354-30/2014-02 од 20.12.2014. године.
4. Решење о грађевинској дозволи за изградњу спортског терена бр. 351-12/2013-02 од 09.04.2013. године издато од Општинске управе општине Ражањ, Одсек за урбанизам

V Главни пројектант и одговорни пројектанти дужни су да идејни пројекат за реконструкцију ураде у складу са правилима грађења и свим осталим деловима садржаним у локацијским условима.

VI 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.

VII Ослобођено од плаћања Републичке административне таксе на основу чл. 18 Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", бр. 43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 54/09, 35/10, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14 и 45/15).

Ослобођени плаћања накнаде за рад органа управе на основу чл. 10. Одлуке о накнадама за рад општинске управе општине Ражањ („Службени лист Општине Ражањ“, бр.3/11, 1/13 и 4/15).

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

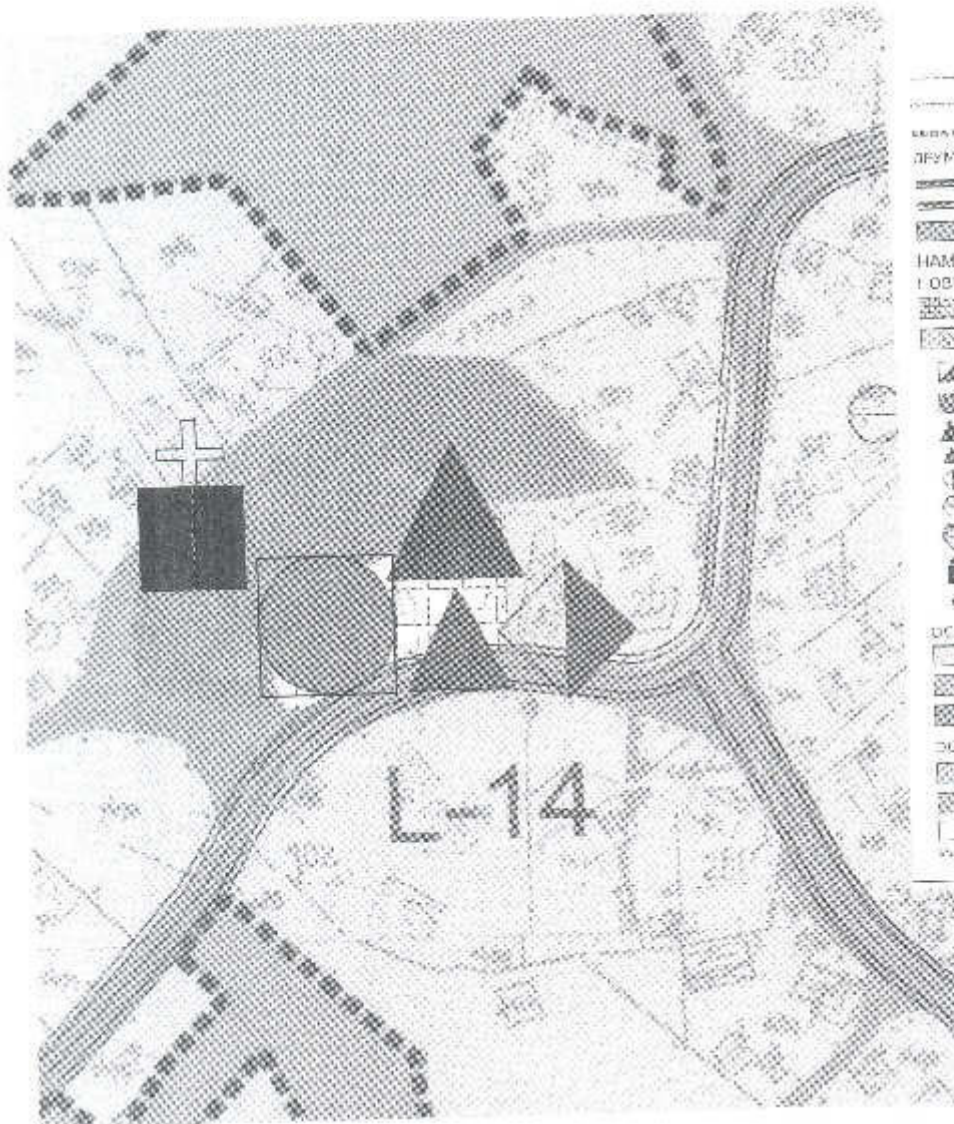
РЕШЕНО У ОПШТИНСКОЈ УПРАВИ ОПШТИНЕ РАЖАЊ, Одељење за друштвене делатности, општу управу, правне и заједничке послове, Одсек за урбанизам, дана 08.09.2015. године под Уп. бројем 350-36 /2015-02.

Обрађивач:
Снежана Милутиновић дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ
УПРАВЕ :

Иванка Дисић дипл. правник





- ЛЕГЕНДА**
- ГРАНИЦА К.О.
 - ГРАНИЦА ИЛИ ГРАВЕНОГ ЗЕМЉИШТА
 - ГРАНИЦА ПРИКРАЈА, ГРАВЕЗНОСИХ ПОДРУЧЈА
 - ДРУМО И САОБРАЋАЈ
 - ШИШТОК ПУТ
 - ОПШТИНСКИ ПУТ
 - ПОСРЕДНА ПУТНА ЗЕМЉИШТА
 - НАМЕНА ПОВРШИНА**
 - ПОВРШИНСКИ ОБЈЕКТИ ЧИЈЕ НАМЕНЕ
 - ДИЖАВО ЗЕМЉИШТА
 - ГРАЂЕ
 - ЗЕМЉИШТА ДИЖАВО ЗАШТИЋЕНИХ
 - ЗЕМЉИШТА У ПУЉИ И ГРАВЕЗНОСИЦИМА
 - ДОМ КУЛТУРЕ
 - ПОЉА
 - ВОДОНЕ ЗАШТИЋЕНИ ТЕРЕНИ
 - ПОСРЕДНА ГРАЂЕ
 - ПУЉИ ГРАЂЕ
 - ЦРКА Св. Петра и Павла
 - ЈАКОВИЋ
 - ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**
 - ЗЕМЉИШТА ЗА ПУЉИ И ГРАВЕЗНОСИЦИМА
 - ЗЕМЉИШТА ЗА ПУЉИ И ГРАВЕЗНОСИЦИМА
 - ЗЕМЉИШТА ЗА ПУЉИ И ГРАВЕЗНОСИЦИМА
 - ОСТАЛО ЗЕМЉИШТА**
 - ЗЕМЉИШТА ЗА ПУЉИ И ГРАВЕЗНОСИЦИМА
 - ЗЕМЉИШТА ЗА ПУЉИ И ГРАВЕЗНОСИЦИМА
 - ЗЕМЉИШТА ЗА ПУЉИ И ГРАВЕЗНОСИЦИМА

**ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ
РАЖАЊ**

ШЕМА УРЕЂЕЊА НАСЕЉА ШЕТКА

Ш.П. 1:6.000

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ 350-36/2015-02
 ДАТУМ: 08. 09. 2015.

