

Република Србија  
ОПШТИНА РАЖАЊ  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
Одељење за друштвене делатности,  
општу управу, правне и заједничке послове  
Одсек за урбанизам  
Број: 350-26/2015-02  
Датум: 12.06.2015. године  
Ражањ

Одељење за друштвене делатности, општу управу, правне и заједничке послове општинске управе Општине Ражањ - Одсек за урбанизам решавајући по захтеву Ловачког удружења „Срна“, Витошевац, (МБ:06455271, ПИБ 101231340) из Витошевца, бр 350-26/15-02 од 27.05.2015, за издавање локацијских услова за изградњу ловачког дома 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) а у складу са Просторним Планом општине Ражањ („Службени лист Општине Ражањ” бр.4/2012) и Урбанистичким пројектом за изградњу Ловачког дома на кп.бр. 4213 К.О.Витошевац, који је потврђен од Одељења за друштвене делатности, општу управу, правне и заједничке послове, Одсек за урбанизам бр.351- 24/14-02 од 16.06.2014.године, издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I. За изградњу ловачког дома и партерно уређење парцеле, са свим потребним садржајима, на катастарској парцели бр. 4213 КО Витошевац, површине 2298 м<sup>2</sup>, у насељу Витошевац на месту званом Прчевица, пут према цркви Св. Тројице, спратности Су+П+1, потребни за израду пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са Просторним Планом општине Ражањ („Службени лист Општине Ражањ” бр.4/2012) и Урбанистичким пројектом за изградњу Ловачког дома на кп.бр. 4213 К.О.Витошевац, потврђеним од Одељења за друштвене делатности, општу управу, правне и заједничке послове, Одсек за урбанизам бр.351- 24/14-02 од 16.06.2014.године.

На катастарској парцели бр. 4213 КО Витошевац се планира изградња објекта категорије „ В... класификациони број : 121202

### ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

На парцели се планира изградња Ловачког дома, који ће садржати и саобраћајне, колске и пешачке приступе и зелене површине у функцији ловног туризма и угоститељства, као и бунар и септичку јаму

### ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

**1. услови за образовање грађевинске парцеле:** катастарска парцела на којој је планирана изградња објекта испуњава услове за грађевинску парцелу. Површина парцеле износи 22,98 ари. Парцела на којој се предвиђа изградња објекта је не изграђена. Парцела има директан приступ са постојећег локалног пута који води према цркви Св. Тројице у насељу Витошевац.

**2. плански основ:** Насеље Витошевац обухваћено је Просторним планом општине Ражањ (“Службени лист општине Ражањ”, бр. 4/12). Планом намене катастарска парцела бр.4213 К.О. Витошевац налази се ван граница планираног грађевинског подручја насеља Витошевац, на простору планираном за пољопривредно земљиште. Просторним планом је прописана обавезна израда Урбанистичког пројекта, за изградњу објекта туристичких и пратећих садржаја на пољопривредном земљишту које је инфраструктурно опремљено (приступ јавној саобраћајној површини, мин. комуналне опреме – електроенергетика) и на парцелама непосредно наслоненим на саобраћајницу. За изградњу ловачког дома урађен је Урбанистичког пројекат за изградњу Ловачког дома на кп.бр. 4213 К.О.Витошевац, који је након јавне презентације и прибављеног мишљења Комисије за планове, потврђен од стране Општинске управе општине Ражањ, Одсек за урбанизам потврда бр. 351 -24/14 – 02 од 16.06.2014.године



**3. Намена планираног објекта је :** ловачки дом са смештајним капацитетима ( 4 соба са купатилом ) у склопу ловног туризма

На основу става члана 13. Правилника о условима и начину обављања угоститељске делатности, начину пружања угоститељских услуга, разврставању угоститељских објеката и минимално техничким условима за уређење и опремање угоститељских објеката („Сл. гласник РС., бр. 48/2014) ловачка кућа је објекат за смештај у којем се гостима, у природном окружењу у ловишту, пружају услуге смештаја, а могу да се пружају и услуге исхране, пића и напитака, која има мање од пет смештајних јединица врсте соба са купатилом или апартман. Ови угоститељски објекти се не категоришу и на њих се не примењују одредбе наведеног правилника.

**4. тип изградње:** слободностојећи објекат

**5. На основу Урбанистичког пројекта и Просторног плана општине Ражањ, на парцели је могућа изградња нових објеката до следећих урбанистичких параметара:**

Максимални индекс изграђености; дозвољени до 1, планирани 0,21

Максимални индекс заузетости : дозвољени до 40%, планирани 19%

Максимални индекс искоришћености парцеле до 50%

**6. спратност објекта:** Спратност планираног објеката Су+ П+1

**7. величина објекта** димензије планираног објекта износе 22,80 x 8,90 + 4,15 x 4,90 м ( без степеништа и терасе), бруто површина приземља 236,02 м<sup>2</sup>, бруто површина објекта 490,42 м<sup>2</sup>, бруто површина објекта без сутерена 434,16 м<sup>2</sup>

**8. висина објекта :** од најниже коте уређеног терена до коте венца 11,35 м, максимално 12 м.

**9. растојање између Р.Л. и Г.Л. објекта:** растојање грађевинске од регулационе линије износи 28,53 м. Према графичком прилогу из урбанистичког пројекта

**10. међусобна удаљеност од суседних објеката :** На суседним парцелама нема изграђених објеката.

**11. најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) од границе суседне катастарске парцеле** бр. 4198 К.О. Витошевац, према југоистоку износи 3,35 -3,80 м. Према графичком прилогу

**12. услови за изградњу других објеката на парцели:** Планиране саобраћајне површине су приступни пут до објекта, паркин уз локални пут за 6 путничких возила и паркинг уз приступни пут за 6 возила и поплочана површина Према графичком прилогу из урбанистичког пројекта.

**13. 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 м 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 м од коте нивелете јавног пута

**14. положај грађ. елемената у односу на Г.Л.:** Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 м на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м.

**15. спољне степенице:** Отворене спољне степенице које савладавају висину до 0,90 м, могу се поставити испред грађевинске линије, односно на делу ширег бочног дворишта, односно задњег дворишта. Отворене спољне степенице које савладавају висину већу од 0,90 м, не могу се поставити испред грађевинске линије, односно улазе у габарит објекта.

**16. одводњавање површинских вода:** слободним падом према дворишту Површинске воде не могу се усмеравати према парцелама суседа

**17. паркирање возила:** - Паркирање и гаражирање решавати у оквиру грађевинске парцеле изван површине јавног пута. Потребан број паркин места 7, планирани број паркинг места 12



**18. кров и стрехе :** најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90 m.

**19. спољни изглед објеката (обрада) , избор материјала и архитектонско обликовање** прилагодити амбијенту и окружењу. Применити архитектонски стил заснован на традицији. Архитектонско решење треба да је у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем, али уједно да задовољава све потребне нормативе за планирану намену објекта. Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по жељи Инвеститора, од фасадне опеке, камене или у комбинацији ових материјала и стаклених површина. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције и то цреп, бибер цреп, шиндра и сл.

**20. Ограда.** Грађевинске парцеле могу се оградавати 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 оградаује.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати транспарентном оградом до висине 1.4m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије се не могу отворати ван регулационе линије.

**21. подаци о постојећим објектима који се руше:** нема објеката за рушење

**22. начин обезбеђивања приступа парцели:** Парцела има обезбеђен приступ са постојећег пута

**23. зеленило и слободне површине:** Предвидети зеленило на најмање 30% површине грађевинске парцеле а остатак слободне површине уредити у складу са основном наменом објекта (паркирање, пешачке , слободне површине и сл);

**24. остало:** Планиране просторе пројектовати у складу са важећим правилницима, прописима и стандардима за планирану намену објекта. Обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземља у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник Р.С.", број 19/ 2012).

**Напомена:** тачан положај објекта на парцели, подаци о положају Г.Л. и Р.Л., као и хоризонталне позиције објекта, приказане су у графичком прилогу ових услова.

## ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

**1. етапност градње:** једна фаза.

**2. обезбеђење суседних објеката:** У току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на парцели и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, изношењу шута, смећа и др)

**3. заштита културних добара:** нема заштићених културних добара

**4. стандард приступачности:** За кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица обезбедити услове који су прописани Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник Р.С.", број 19/ 2012).

**5. 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).

**6. санитарни услови:** Пре издавања употребне дозволе, потребно је прибавити санитарну сагласност, од стране Републичког санитарног инспектора, у складу са Законом о санитарном надзору ("Службени гласник Р.С.", број 125/04).

**7. водопривредни услови: /**

**8. услови заштите од пожара:** Да би се обезбедила заштита од пожара потребно је применити следеће: при изградњи објекта поштовати важеће прописе противпожарне заштите и Закон о заштити од пожара ("Службени гласник С.Р.С.", број 111/2009 и 20/15), обезбедити правилном диспозицијом објекта у односу на саобраћајнице несметан приступ противпожарних возила, у склопу изградње мреже водоводних инсталација реализовати противпожарне хидранте, лако запаљиве и експлозивне материје складиштити и чувати под законом прописаним условима уз одговарајућу сагласност надлежних органа. Пројекат за грађевинску дозволу треба да садржи елаборат заштите од пожара.

**9. Мере заштите и спасавања :** У складу са Уредбом о организовању и функционисању цивилне заштите («Службени гласник РС» бр. 21/92), насеље Ражањ не припада првом и другом степену угрожености у којима се заштита планира у склоништима основне заштите.

**10. заштита од елементарних непогода :** Према мапи сеизмичких региона, подручје Витошевца 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 објекта вискоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88 и 52/90).

**11. Мере енергетске ефикасности изградње :** Предлог мера за унапређење ЕЕ приликом изградње објекта приказати у склопу Елаборат 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).

**13. уређење слободних површина:** уређење зелених и слободних површина приказати у главном пројекту, а у складу са Урбанистичким пројектом

**14. Услови заштите гасовода:** /

**15. Услови заштите подземне ТК инфраструктуре :** према условима број 71197/2-2014 од 05.03.2014 издатим од „Телеком Србија,, а.д. Београд, Регија Крагујевац, ИЈ Крушевац

#### **УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:**

1. саобраћај: приступ са постојећег локалног пута према цркви Св. Тројице
2. водовод и фекална канализација : према обавештењу ЈКП „Комуналац,, 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 са хидрофором, а отпадне воде се одводе у планирану 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 прахњења.
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 електроенергетску мрежу, издатим од „Електросрбије,, д.о.о. Краљево, Електродистрибуција Крушевац, погон Варварин бр.134/54 од 11.10.2013.год
5. услови прикључка на ТК мрежу: Објекат прикључити на ТК мрежу у складу са условима прикључка на ТК мрежу, издатим од „Телеком Србија,, а.д. Београд, Регија Крагујевац, ИЈ Крушевац број 5423-157425/1-1 од 22.05.2013.
6. топловод/гас: на простору на коме се планира изградња објекта не постоји изграђена топловодна нити гасоводна мрежа, па се грејање објекта планира изградом котларнице на чврсто гориво, пећима на чврсто гориво, ТА пећи и слично.

#### **ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

1. Извод из Урбанистичког пројекта – Лист бр.3 – урбанистички показатељи
2. Извод из Урбанистичког пројекта – Лист бр.4 – Ситуациони приказ партерног уређења



### 3. Извод из Урбанистичког пројекта–Лист бр.5 – Скупни приказ комуналнеинфраструктуре

**Остало:** При пројектовању објекта поштовати важеће правилнике, прописе и стандарде а у складу са наменом објекта. Планирана изградња не сме да угрожава функционисање постојећих објеката и окружења

**II** Саставни део ових локацијских услова је Урбанистички пројекат са идејним решењем објекта урађеним од стране „ Проинг-инжењеринг „ Д.О.О Ђуприја , одговорни пројектант архитектонског решења Зоран Стојановић, диг. лиценца бр 317А335 04. и наведени графички прилози.

**III** Уз захтев за издавање локацијских услова подносилац захтева је доставио следећу документацију:

- Урбанистички пројекат за изградњу Ловачког дома на кп.бр. 4213 К.О.Витошевац , урађен од стране Предузећа за инжењеринг , пројектовање, спољнотрговинске послове и друге делатности,, Проинг – инжењеринг ,, Д.О.О Ђуприја ,чији је одговорни пројектант -урбаниста Павле Вулић, дипл.инж. арх,лиценца бр. 200 0588 04 , који садржи :
  - идејно решење објекта, одговорни пројектант архитектонског решења Зоран Стојановић, диг. лиценца бр 317А335 04,
  - услове за прикључење на електроенергетску мрежу издате од „Електросрбије,, д.о.о.Краљево, Електродистрибуција Крушевац , погон Варварин бр.134/54 од 11.10.2013.год и Сагласност о одобрењу за извођење радова на непокретности која се налази поред далековода 10 кВ „Нови Брачин-Смиловац,, од 11.10.2013. године
  - услове прикључка на ТК мрежу Нови Брачин, издате од „Телеком Србија,, а.д.Београд, Регија Крагујевац, ИЈ Крушевац број 5423-157425/1-1 од 22.05.2013
  - обавештење- услови издати од ЈП.Комуналац,, Ражањ број 67 од 18.06.2013.године
  - сагласност за прикључење на јавни пут издато од Фонда за грађевинско земљиште,путеве и изградњу општине Ражањ од 06.05.2014. године
  - Препис листа непокретности број 2607 К.О. Витошевац, издат од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Ражањ, под бр. 952-1/2014 – 502 од 30.04.2013, као доказ о праву својине на предметној парцели
  - Копију плана парцеле 4213 К.О.Витошевац издату од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Ражањ, под бр. 952-1/2013-33 од 30.04.2013.год.
  - катастарско-топографски план ,израђен од стране Геодетског бироа „Гео љуба,Величковић Љубиша из Ражања, из 2013. Године, оверен од стране 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 катастраску парцелу за коју је поднет захтев

**V** Инвеститор је дужан да ,уз захтев за издавање грађевинске дозволе,поднесе :

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 (уговор о службености и сл.).
2. Пројекат за грађевинску дозволу у електронској форми и аналогној форми мин 2 примерка,са техничком контролом , или сходно члану 84 Правилника о садржини ,начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл.гласник РС,, бр.23/15)главни пројекат израђен у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13, 98/13 - УС), уз обавезну израду главне свеске пројекта за грађевинску дозволу , у складу са чланом 50.Правилника и извода из пројекта за грађевинску дозволу , у складу са чланом 33 Правилника ,ако се поднесе до 2. септембра 2015. године
3. Извод из Пројекта за грађевинску дозволу, у аналогној форми и електронској форми
4. Елаборат о енергетској ефикасности, у складу са чланом 17. Правилника о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", бр. 61/11),
5. Елаборат заштите од пожара

6. Решење којим је утврђена накнада за промену намене коришћења обрадивог пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе ради изградње објекта и уплатница о извршеној обавези од стране инвеститора
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** Републичка административне такса на основу Т.бр.1 и 9 Закона о административним таксама ("Сл.гласник РС", бр.43/2003 .и 54/2014) у износу од 1050,00 дин и накнада за рад органа управе на основу тарифног броја 4. тачка 3 Одлуке о накнадама за рад општинске управе општине Ражањ („Службени лист Општине Ражањ " бр.3/11 и 1/13) у износу од 6.000 ,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 , архиви писарнице и надлежној служби ради објављивања, имаоцима јавних овлашћења

**РЕШЕНО У ОПШТИНСКОЈ УПРАВИ ОПШТИНЕ РАЖАЊ** Одељење за друштвене делатности, општу управу, правне и заједничке послове, Одсек за урбанизам, дана 12.06. 2015. године под Уп. бројем 350 - 26 /15-02

Обрађивач:  
Снежана Милутиновић дипл.инж.арх.

SM

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ  
УПРАВЕ :

Иванка Дисећ дипл. правник

