

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА РАЧА
ОПШТИНСКА УПРАВА

Служба за пољопривреду, урбанизам,
изградњу, комуналне и
имовинско-правне послове

Број: 353-17/2015-IV-03-1

Дана: 22.06.2015. године

РАЧА

Служба за пољопривреду, урбанизам, изградњу, комуналне и имовинско - правне послове Општинске управе општине Рача, поступајући по захтеву **Симић Животе из Раче, ул. Немањина бр. 32**, за издавање локацијских услова, на основу члана 53а став 5 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број: 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014), члана 161 Закона о општем управном поступку ("Службени лист СРЈ", број 33/1997 и 31/2001 и "Службени гласник РС", број 30/2010), а у складу са Планом генералне регулације градског насеља Рача ("Службени гласник општине Рача", број 11/2012), издаје јавну исправу односно:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

О МОГУЋНОСТИМА И ОГРАНИЧЕЊИМА ГРАДЊЕ
на катастарској парцели број: 471 КО Рача,
улица Карађорђева број 32 у Рачи

I ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ИНВЕСТИТОРУ – ВЛАСНИКУ ПАРЦЕЛЕ

- Презиме и име: СИМИЋ ЖИВОТА
- Адреса: Немањина 32, Рача
- ЈМБГ:

II ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

- Број катастарске парцеле: 471
- Катастарска општина: РАЧА
- Улица и број или потес: Карађорђева број 32
- Површина парцеле: 210m²
- Површина под објектом: 123m²
- Препис листа непокретности број: 960 КО Рача од 15.05.2015. год.
- Копија плана и Извод из катастра подземних инсталација број: 953-1/2015-57 од 15.05.2015. године

- 
- Предметна парцела се налази у границама грађевинског подручја у Зони мешовитог становања I.2., претежне намене: вишепородични и породични стамбени објекти

- **Услови за постојеће објекте**

На основу Плана генералне регулације градског насеља Рача код постојећих објеката дозвољена је замена постојећег објекта, реконструкција, доградња, надградња, адаптација, санација, инвестиционо одржавање и текуће (редовно) одржавање објекта, као и промена намене, уз поштовање свих прописаних урбанистичких параметара који се примењују за нову изградњу, а који су прописани овим локацијским условима.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

- **ПЛАНСКИ ОСНОВ:** ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДСКОГ НАСЕЉА РАЧА ("Службени гласник општине Рача", број 11/2012)

- **Просторне и урбанистичке целине:** зона I.2. – Зона мешовитог становања, целина I – Рача центар, претежна намена – вишепородични и породични стамбени објекти – зона директне примене на основу правила уређења и грађења утврђена Планом генералне регулације градског насеља Рача

- **Претежна намена:** СТАНОВАЊЕ

- **Компатибилне намене:** услужне/комерцијалне делатности, објекти јавне намене, спорт и рекреација, зеленило, као и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре у функцији основне намене

Врста и намена објеката чија градња је забрањена: објекти чија је изградња забрањена су сви они објекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се, у прописаној процедури, не обезбеди сагласност на процену утицаја објекта на животну средину

- **Намена објекта и врста планираних радова:** доградња постојећег објекта на кп. бр. 471 КО Рача према идејном решењу;

- **Урбанистички параметри:**

- Највећи дозвољени индекс изграђености парцеле је до 0,6.

- Највећа дозвољена спратност објекта је до П+1

- **Регулациона линија:** постојећа

- **Грађевинска линија:** постојећа

- Положај објекта у односу на бочне границе парцеле:

- слободностојећи објекти: минимум 1,50m за претежно северну оријентацију, минимум 2,50m за претежно јужну оријентацију;

- прекинути низ 0m и 2,50m;

- непрекинути низ 0m

- Положај слободностојећег објекта у односу на задњу границу парцеле: минимум 5,00m (изузетно помоћни објекат се може поставити на минимум 1,50m од задње границе парцеле.

- **Минимални проценат незастртих, зелених површина на парцели:** 20%.

- **Максимална висина објекта:** 10,50m до коте венца.

- **Кота приземља:** одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:
 - кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,
 - кота приземља може бити највише 1,20m виша од нулте коте.
- **Прилаз парцели:** са постојеће јавне саобраћајне површине – улице Карађорђево.
- **Паркирање:** за паркирање возила за сопствене потребе власници обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то: једно паркинг или гаражно место на један стан (односно једно паркинг или гаражно место на 100m² корисног простора), а за пословање и комерцијалне објекте – једно паркинг или гаражно место на 100m² бруто површине објекта. Ове одредбе се не односе на санацију постојећих објеката.
- **Ограђивање парцеле:** Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине 1,40m, која се може поставити на подзид чија висина се одређује одговарајућом техничком документацијом. Зидане и друге врсте ограде 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 / закупца ограде.
- За правила и услове који нису дати овим локацијским условима примењује се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", број 22/2015).

IV УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Приликом израде техничке документације за породични стамбени објект придржавати се издатих услова Јавних предузећа који чине саставни део ових Локацијских услова и то:

- Услови ЈКП-а "РАЧА" из Раче, број 175 од 29.05.2015. године;
- Услови Привредног друштва за дистрибуцију електричне енергије "ЦЕНТАР" д.о.о. Крагујевац, за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије и Електроенергетска сагласност на локацију број: II – 8011 од 08.06.2015. године;
- Услови Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија", Извршна јединица "Крагујевац", Служба за планирање и развој Крагујевац, број: 212652/1-2015 од 09.06.2015. године

V ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- Пројекат за грађевинску дозволу који се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе за изградњу/доградњу објекта, израђује се у складу са

чланом 118а Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број: 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014) и сходно одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", број 23/2015).

- **У току извођења планираних радова на доградњи објекта предузети неопходне мере за безбедност суседних објеката, саобраћаја, околине и заштите животне средине.**

- **Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи.** У циљу заштите од земљотреса објекте пројектовати за 8°MCS. Ради заштите од земљотреса, планирани објекти морају бити реализовани и категорисани према прописима и техничким нормативима за изградњу објеката у сеизмичким подручјима, односно одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

Нови објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 37/88, 48/94 и 111/09).

Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", бр. 8/95).

Све грађевинске парцеле мора да имају обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину, директно или преко приступног пута.

Ако се приступни пут користи за једну парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или максимално три грађевинске парцеле са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела минималне ширине 3,5m. Уколико приступни пут користи више од три грађевинске парцеле, мора бити минималне ширине 5,0m.

Изузетно, ширина приступног пута може износити 2,5m у случају када је објект ближи од 25m од регулације и приступни пут (за највише 2 грађевинске парцеле) се може обезбедити путем конституисања службености пролаза до јавне саобраћајнице.

- **Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности.** При пројектовању и реализацији свих објеката за јавно коришћење применити решења која ће омогућити лицима са посебним потребама неометано и континуално кретање и приступ у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", бр. 18/97) и Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр. 19/2012).

• **Општи и посебни услови и мере заштите природног и културног наслеђа.**

Уколико се приликом извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

Мере енергетске ефикасности изградње. Нову изградњу објекта реализовати у свему у складу са нормативима датим у Правилнику о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", бр. 61/11).

Напомена:

На издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу општине Рача у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања, односно до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са овим условима, за предметну катастарску парцелу.

Саставни део Локацијских услова су:

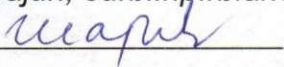
- копија плана
- идејно решење
- услови из одељка IV
- графички прилог – Извод из Плана генералне регулације за насеље Рача – приказ предметне локације

Доставити:

- 2 x Подносиоцу захтева
- Архиви

ОБРАДИЛА

Мирјана Гајић, дипл.пр.планер

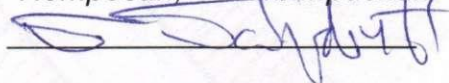




НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ РАЧА

Петар

Петровић, дипл.правник





08.07.2015.

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДСКОГ НАСЕЉА РАЧА

Извод из графичког прилога "Подела на урбанистичке целине и зоне", лист бр. 4, 1:1000

ЛЕГЕНДА

ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ
ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Рача-центар

1.2. Зона мешовитог становања
(вишепородично и породично)

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Мешовито становање
(породично и вишепородично)

Комерцијалне делатности

