

Општинска управа општине Ариље, поступајући по захтеву [REDACTED] на основу члана 53.а Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/2009, 81/2009 – испр. 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, 83/2018, 31/2019 ,37-2019-др.закон, 9/2020 и 52/21), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ 115/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“ бр.68/19) и Правилника о садржини, начину и поступку вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“ број 73/2019) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за изградњу вишепородичног стамбеног објекта (Пр+2), категорије Б, класификационе ознаке 112221 на катастарској парцели 1072 КО Ариље

1. Подаци о катастарској парцели/локацији и површина катастарске парцеле

Увидом у званичну електронску базу Републичког геодетског завода, дана 25.06.2021.године, начин коришћења катастарске парцеле је следећи:

Парцела 1072 КО Ариље

-Подаци о земљишту:

-земљиште под зградом и другим објектом, површине 90 м²;

-земљиште уз зграду и други објекат, површине 500 м²;

-остало вештачки створено неплодно 71 м²;

-Укупно: 661 м²

1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	МИЋА МАТОВИЋА
Број парцеле:	1072
Подброј парцеле:	0
Површина м ² :	661
Број листа непокретности:	472
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина м ² :	90
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	[REDACTED]
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
Терет број:	*
Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ
Датум уписа:	28.3.2012.
Трајање терета:	
Датум престанка:	
Опис терета:	*
Забележба парцеле	
*** Нема забележбе ***	
* Извод из базе података катастра непокретности.	
Подаци о делу парцеле	

24.05.2021.године) на предметној парцели нема евидентираних водова.

Према прибављеној Копија плана(број предмета: 952-04-138-9805/21 од дана 24.05.2021.године) на парцели је евидентиран један објекат.

2. Подаци о бројевима катастарских парцела преко којих прелазе прикључци инфраструктуре

Према приложеној документацији и условима који су прибављени од имаоца јавног овлашћења наведено је :

-да се прикључак на јавну саобраћајну површину може остварити на постојећу саобраћајницу која се налази на парцели пута 251/1 КО Ариље, улица Миће Матовића-Државни пут II А реда.

-ЈКП „Зелен“ у својим условима наводи да постоје услови за прикључак на канализациону и водоводну мрежу. –Прикључак на канализациону мрежу извести на постојећи канализациони шахт у улици Миће Матовића(катастарска парцела 251/1 КО Ариље).-Прикључак на водоводну мрежу извести са азбест цементнг цевовода АСС DN110 из улице Миће Матовића(кат.парцела број 251/1 КО Ариље), цевоводом од РЕНД димензије DN110 и радног притиска од 10 бара ка водомерном шаахту.

-да је место везивања прикључка на електроенергетски систем : Извод број 5 у НН блоку ТС 10/0,4 Кв Нова центар.

Опис прикључка до мерног места: Изградити кабл вод 1 кВ РР00-А 4x150 мм² од ТС Нови центар до новопостављене КПО-а. Дужине приближно 300 м.

Изградити кабл вод 1 кВ РР00-А 4x95 мм² кроз инсталациону ПВЦ цев од КПО до МО.

Постојеће прикључке демонтирати, измирити све обавезе и одјавити постојећа бројила број 3409256 и 5203753.

Опис мерног места: Мерни орман (МО) за 1x15 мерних места у заједничкој просторији (ходнику) објекта на месту приступачном за читавање и контролу, са компактним прекидачем 250А, и ожичење СТП каблом у РС 485цбас (магистралу) и поставити ГПРС/ГСМ комуникациони модул са антеном на прво бројило у низу.

„ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Оранак Електродистрибуција Ужице у својим условима нису навели преко којих парцела прелази електроенергетска мрежа, као ни катастарску парцелу где се налази место прикључења.

3. Класа и намена објекта:

Слободностојећи објекат у складу је са Правилником о класификацији објеката („Службени гасник РС“ број 22/15) и припада категорији Б, класификационе ознаке 112221 -стамбене зграде са три или више станова –издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак до 2000 м² и П+4+Пк(ПС) (100%).

4. Бруто површина објекта за коју се издају локацијски услови:

Димензије објекта:

-Укупна површина парцеле/парцела: 661 м²;

-Укупна БРГП надземно: 943,86 м²;

-Укупна БРУТО изграђена површина: 943,86 м²;

-Укупна НЕТО површина : 785,28 м²;

-Површина приземља: 301,58 м²;

-Површина земљишта под објектом/заузетост: 301,58 м²;

-Спратност (надземних и подземних етажа): Пр+2;

-Висина објекта (венац, слеме и др.): слеме : 11,79 м;

-Апсолутна висинска кота (венац, слеме и др.): 340,883 нв;

-Спратна висина: 2,8 м;

-Број функционалних јединица/број станова: 12;

-Број паркинг места:12;

Материјализација објекта:

-Материјализација фасаде:деммит, стирокамен;

-Оријентација слемена: 3-И;

-Нагиб крова: 25,0°

-Материјализација крва: цреп;

Процент зелених површина: 25,3 %;

Индекс заузетости : 45,62 %;

Индекс изграђености: 1,43.

5. Подаци о правилима уређења и грађења:

Предметна парцела је обухваћена Планом генералне регулације („Службени гласник Ариље“ број 1/17), налази се у урбанистичкој целини 1.19. у зони „становање средњих густина С2“.

-Део предметне парцеле је планиран за јавну саобраћајну површину. На основу прибављене Копије плана (број предмета: 952-04-138-9805/21 од дана 24.05.2021. године) утврђено је да није извршено одвајање јавног од осталог земљишта за потребе фпрмирања јавне саобраћајне површине.

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Грађевинска линија се налази на 3 метра од регулационе линије улице Миће Матовића.

Тип изградње:

- Слободностојећи објекти
- Двојни објекти
- Објекти у низу

Индекси:

Индекс заузетости парцеле представља однос габарита хоризонталне пројекције објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине и укупне површине грађевинске парцеле

Бруто развијена изграђена површина је збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).

Зона становања средње густине С2:

Највећи дозвољени индекс заузетости је 50%.

На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног, могућа је реконструкција и пренамена постојећих објеката.

Спратност:

Три надземне етаже

- Пр+1+Пк
- Пр+2
- Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе

Висина надзетка поткровне етаже за објекте свих намена износи максимално 1,6 м, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Положај објекта на парцели:

Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (Графички прилог број 2 „Карта урбанистичке регулације“).

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- 1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,50 м;
- 2) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,50 м;
- 3) двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта - 4,00 м;

Услови и начин обезбеђивања простора за паркирање возила:

Смештај возила решавати у оквиру сопствене парцеле, изван површине јавног пута, изградњом паркинга или гаража уз услов који је дат за сваку намену посебно.

Приступ и паркирање на парцели:

Парцела мора имати директан приступ на јавну саобраћајну површину или посредно преко приватног пролаза уз следеће услове:

- Оптималне дужине 50 м и минималне ширине 3, 5 м.

Минимална ширина приступног пута који се користи за повезивање две до четири грађевинске парцела са јавном саобраћајницом је 3,5 м и оптималне дужине до 100 м.

- Минимална ширина приступног пута који се користи за повезивање више од четири грађевинске парцела са јавном саобраћајницом је 5,0 м и оптималне дужине до 200 м.
- Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати и у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.
- Постојећи приступни пут, којим се обезбеђује приступ грађевинској парцели са изграђеним објектима, може бити минималне ширине 3.0 м.

Паркирање обезбедити унутар парцеле уз услов

- 1 стан / 1 ПМ

Архитектонско обликовање и материјализација:

Објекте градити од квалитетних, савремених материјала, са циљем постизања већих разреда у смислу енергетске ефикасности. У обликованом смислу, објекте уклопити у постојећи амбијент. Кровови обавезно коси, максималног нагиба до 45°.

Минимални степен комуналне опремљености:

- обезбеђен излаз на јавни пут;
- могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације;
- решено одлагање комуналног отпада.

Остала правила:

Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката.

- минимални проценат зелених површина на парцели – 20%.

Општа правила:

Кота приземља нових објеката

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на коту нивелете јавног или приступног пута виша за минимално 0,15 м а највише 1,20 м.

Код објеката са подрумом или сутереном коту приземља усагласити тако да максимално 1/3 висине подрума буде изнад земље, док код сутерена треба омогућити да 1/2 површине бочних страна сутерена објекта буде ван терена како би се обезбедило правилно проветравање и осветљавање сутеренских просторија.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се у односу на коту пролаза а у складу са горе наведеним параметрима.

Грађевински елементи објеката

-Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала - 0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала - 0,90 м по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м, конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.

-Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 м, односно регулациону линију више од 1,20 м и то на делу објекта вишем од 3,00 м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

-Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 м, али укупна површина;

грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
-на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 м) - 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
-на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 м) - 0,90 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
-на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Заштита суседних објеката

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. Код грађења објеката на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом и сл) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле. Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

6. Услови заштите животне средине

Према члану 3. Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ број 135/2004 и 36/2009) изградња вишепородичног стамбеног објекта није предмет процене утицаја.

7. Услови за пројектовање и прикључење на инфраструктуру:

Услови заштите од пожара:

Према обавештењу Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу (број предмета: 09.31 број 217-7526/21 од дана 26.05.2021. године).

Услови за пројектовање и прикључење на ел. енергетску мрежу:

Према условима ОДС „ЕПС Дистрибуција“ ДОО Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице (број предмета: 8М.1.0.0-Д-09.20.-48458-21, ПР-ЕНГ-01.79/01 од дана 17.06.2021. године) где се констатује да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова:

1. Закључивање уговора о припремању земљишта између инвеститора или јединице локалне самоуправе са имаоцем јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Ужице.

Изместити постојећу НН мрежу на безбедно одстојање од планираног објекта, односно измештање извести са парцеле на јавну површину (тротоар).

2. Закључивање уговора о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра.

3. Закључивање уговора о изради инвестиционо-техничке документације између инвеститора и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице ради решавања имовинско-правних односа и остале документације у складу са Законом, за изградњу електродистрибутивне мреже ван или у оквиру обухвата важећег планског документа.

Додатни услови: Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру електронски доставити попуњен, потписан и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који је достављен у прилогу ових услова (број уговора: 8М.1.0.0-Д-09.20.-48458-21-UGP, ПР-ЕНГ-01.127/02 од 17.06.2021. године).

Услови за пројектовање и прикључења на јавну саобраћајну површину:

Према условима Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте Општинске управе општине Ариље у својим условима (број предмета: УПП 20/21 од дана 08.06.2021. године.)

Услови за пројектовање и прикључења на водоводну мрежу и канализациону мрежу:

Према условима ЈКП „Зелен“ (број предмета: ROP-ARI-11691-LOCH-2-HPAP-3/2021 од дана 03.06.2021.)

8. Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења:

Увидом у захтев наведено је да на парцели се налазе два објекта која су предвиђена за уклањање. Бруто развијена грађевинска површина која се руши-уклања је 126 м².

- Према прибављеној Копија плана (број предмета: 952-04-138-9805/21 од дана 24.05.2021. године) на парцели је евидентиран један објекат.

9. Рок важења локацијских услова:

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

10. Посебни услови:

- Обавеза инвеститора – За добијање грађевинске дозволе, поред електронског захтева у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – („Службени гласник РС“ 68/19) – члан 16, потребно је поднети одговарајућу документацију – Пројекат за грађевинску дозволу у складу са чланом 118а. и 135. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-исп., 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/20 и 52/21) и одговарајућу административну таксу.
- У графичкој документацији Пројекта за грађевинску дозволу потребно је представити оријентацију изгледа фасаде.
- Према члану 10. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“ 68/19) пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе потребно је извршити издвајање јавног од осталог земљишта за потребе формирања јавне саобраћајне површине. Потребно је формирати грађевинску парцелу у складу са Планом генералне регулације („Службени гласник Ариље“ број 1/17).
- **Обавеза инвеститора је да у потпуности испоштује услове имаоца јавних овлашћења.**

Геолошке карактеристике: за ову локацију нема детаљних истражних радова. Обавеза инвеститора је да изврши испитивање терена пре израде техничке документације.

Услови заштите од пожара

При пројектовању планираних радова, пројектанти су дужни да се придржавају важећих прописа и норматива противпожарне заштите објеката и насеља. Ради заштите од пожара планираним објектима је неопходно обезбедити приступне путеве за противпожарна интервентна возила, а објекте извести тако да се првенствено онемогући ширење евентуалног пожара.

Заштита од земљотреса

Подручје Плана генералне регулације се налази у сеизмичкој зони 8 степена МКС. Сеизмички hazard у овој категорији терена износи I=80 MSK-64.

Основне смернице које треба примењивати су следеће:

-обавезна примена важећих сеизмичких прописа при реконструкцији постојећих и изградњи нових објеката;

-обезбедити довољно слободних површина које прожимају урбане структуре а посебно водити рачуна о системима изградње, габаритима, спратности, лоцирању и фундаирању објеката.

Елаборат енергетске ефикасности за зграде израђен према прописима о енергетској ефикасности зграда.

Сви потребни елаборати и студији уз пројекат за грађевинску дозволу прилажу се у складу са чланом 58. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Службени гласник РС“ број 73/2019).

Поука о правном средству:

На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном Општинском већу Општине Ариље а преко система за електронско подношење пријава. Уз приговор се подноси и доказ о уплати локалне административне таксе у износу од 260,00 динара на рачун бр.840-742251-843-73 модел 97,

позив на број 86-004 а све у складу са Одлуком о локалним административним таксама („Службени гласник општине Ариље“ 10/2012).

ПРИЛОЗИ:

Саставни део локацијских услова је графички прилог - идејно решење(број техничке документације: 180/02/ИДР од 20.04.2021.године, израђено од [REDACTED]

[REDACTED] 9) и услови добијени од ималаца јавних овлашћења(услови Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте –број предмета: УПП 20/21 од дана 08.06.2021.године; ЈКП „Зелен“-број предмета: ROP-ARI-11691-LOCH-2-NRAP-3/2021 од дана 03.06.2021; ОДС „ЕПС Дистрибуција“ ДОО Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице-број предмета: 8М.1.0.0-D-09.20.-48458-21, ПР-ЕНГ-01.79/01 од дана 17.06.2021.године и обавештење Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације , Одељење за ванредне ситуације у Ужицу-број предмета: 09.31 број 217-7526/21 од дана 26.05.2021.године).

ОПШТИНА АРИЉЕ

- Општинска управа –

Број предмета: ROP-ARI-16575-LOCH-2/2021

LU-16/21, од дана 28.06.2021.године

**НАЧЕЛНИК
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
Горица Петровић**