

Република Србија
Број предмета: ROP-ARI-30154-LOC-3/2021
Заводни број: LU-42/21
Датум: 10.11.2021. године
Ариље, Србија

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 Плана генералне регулације („Службени гласник Ариље“ број 1/17) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта-викендице на катастарској парцели 1075/3 КО Ариље

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

Увидом у званичну електронску базу Републичког геодетског завода, од дана 10.11.2021.године, врста земљишта и начин коришћења предметне парцеле је следећи:

-остало вештачки створено неплодно земљиште, површине 630 м²;

Укупно: 630 м²

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица: 22 АВГУСТ

Број парцеле: 1075

Подброј парцеле: 3

Површина м²: 630

Број листа непокретности: 643

Подаци о делу парцеле

Број дела: 1

Врста земљишта: ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Култура: ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ

Површина м²: 630

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив: J [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.

Према прибављеној Копији катастарског плана водова (број предмета: 956-307-23350/2021 од дана 15.10.2021.године) на предметној парцели је евидентиран електровод.

На основу Копије плана (број предмета: 952-04-138-21796/2021) на парцели нема евидентираних објеката.

Увидом у Идејно решење и Геодетски снимак постојећег стања на парцели је евидентиран 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:

-Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте наводи да према важећем Плану генералне регулације Ариље планирани стамбени објекта-викендица на кат. парцели 1075/3 КО Ариље може остварити прикључак на планирану улицу Видана Маслара на кат.парцелу 1075/2 КО Ариље узуслов да се обезбеди службеност пролаза преко катастарских парцела број 1076/10, 1110/6 и 1111/1 КО Ариље.

-да се прикључак на водоводну мрежу према условима ЈКП „Зелен“ може извести са постојећег цевовода РЕ DN63 који се налази на кат. парцели број 1416 КО Ариље, проћи кроз кат. парцеле број 1030/9, 1030/8, 1030/5 КО Ариље, цевоводом од РЕНД димензије DN25 и радног притиска од 10 бара ка водомерном шахту који треба изградити на парцели 1075/3 КО Ариље.

-да се прикључак на канализациону мрежу према условима ЈКП „Зелен“ може извести на постојећи канализациони шахт који се налази на кат. парцели број 1416 КО Ариље, проћи кроз кат. парцеле број 1030/9, 1030/8, 1030/5 КО Ариље, на кат. парцели број 1075/3 КО Ариље треба урадити ревизиони шахт.

-да је место везивања прикључка на електроенергетски систем : Прикључни НН стуб, односно конзола са проводником АlFe 4 x 25 мм². Главна НН мрежа је АlFe 4x50-25 мм² са кућног трафоа ТС 35/10 Кв Ариље 1, извод 1., ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд, Оранак Електрдистрибуција Ужице у својим условима није навео преко којих парцела прелази електрп енергетска мрежа, као ни катастарску парцелу где се налази место прикључења.

3.Класа и намена објекта:

Слободностојећи објекат – стамбени објекат-викендица, спратности Пр, у складу је са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ 22/15) и припада категорији А, класификационе ознаке 111011-Стамбене зграде са једним станом-Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће до 400 м² и П+1+Пк(ПС) - 100%.

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

Димензије објекта:

-Укупна површина парцеле/парцела: 630 м²;

-Укупна БРГП надземно: 50,3 м²;

-Укупна БРУТО изграђена површина: 50,3 м²;

-Укупна НЕТО површина : 34,0 м²;

-Површина приземља: 34,0 м²;

-Површина земљишта под објектом/заузетост 69.7+28.0: 97.70 м²/14.7 %;

-Спратност(надземних и подземних етажа): Пр;

-Висина објекта(Свенац, слеме, повучени спат и др.) према локацијским условима: 4,94 м;

-Апсолутна висинска кота(венац, слеме и др.): 5,39 м(334,39);

-Спратна висина: 2,6 м;

-Број функционалних јединица/број станова: 1;

-Број паркинг места: 2;

Материјализација објекта:

-Материјализација фасаде: фасадни премаз;

-Оријентација слеме: И-З;

-Нагиб крова: 25°(47%);

-Материјализација крова: тегола;

Процент зелених површина: 59%;

Индекс заузетости : 14,7 % ;

Индекс изграђености: 8 %.

5.Подаци о правилима уређења и грађења:

Предметна парцела 1075/3 КО Ариље је обухваћена Планом генералне регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ бр. 1/17) и налази се у урбанистичкој целини 1.24 у зони „становање средњих густина С2“.

Део предметне парцеле 1075/3 КО Ариље је предвиђено за јавну саобраћајну површину.

На основу прибављене Копије плана (број предмета: 952-04-138-21499/2021) утврђено је да није извршено издвајање јавног од осталог земљишта.

Предметна катастарска парцела условно испуњава услов за грађевинску парцелу, потребно је извршити издвајање јавног од осталог земљишта за потребе формирања саобраћајнице. Чланом 10. Правилника о поступку спорвођења обједињене процедуре електронским путем је дефинисано да се пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе изврши издвајање јавног земљишта.

Регулационе и грађевинске линије:

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 налазе на 5 метара од регулационе линије улице Видана Маслара.

Тип изградње:

- Слободностојећи објекти (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле)
- Двојни објекти
- Објекти у низу

Индекси:

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

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

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

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 објеката на парцели:

Положај објекта на парцели дефинише се:

- грађевинском линијом у односу на регулациону линију,
- удаљеношћу у односу на границу суседне парцеле и објеката на њој,
- удаљеношћу у односу на друге објекте на парцели

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;

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 парцеле 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.

На постојећим изграђеним парцелама, које су мање од прописаних дозвољена је реконструкција, доградња или замене објеката до највећег дозвољеног степена заузетости. Могућа је промена намене из стамбене у пословну.

- 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.

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.

Одлагање отпада:

Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за вишепородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене.

6.Услови заштита животне средине

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

7.Услови за пројектовање и прикључење/укршћање и паралелно вођење

Услови за пројектовање и прикључење на јавну саобраћајну површину:

Прикључење на јавну саобраћајницу се остварује према условима Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте(број предмета: УПП 32/21 од дана 01.11.2021.године).

Услови за пројектовање и прикључење на водоводну и канализациону мрежу:

Постоје технички услови за прикључење на водоводну и канализациону мрежу. Пројектовање и прикључење се врши према условима ЈКП „Зелен“ (број предмета: ROP-ARI-30154--LOC-1-HPAP-3/2021 од дана 01.11.2021.године).

Предметним Идејним решењем планирана изградња стамбеног објекта је у близини постојећег вода који је евидентиран на овереном геодетском снимку постојећег стања Геодеске агенције ГЕОПројект Ариље од дана 30.06.2021.године. Ималац јавног овлашћења је имао на увид сву документацију и издао услове који су саставни део локацијских услова. На основу евидентираног вода, Елекросидтрибуцији Ужице упућен је захтев за пројектовање и прикључење али и за укрштање и паралелно вођење како предметна изградња не би утицала на постојећи вод.

Услови за пројектовање и прикључење/укрштање и паралелно вођење са електроенергетском мрежом:

Према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о Београд, Огранак Елекросидтрибуција Ужице(број предмета: 20700-D-09.15.-256151-21 , ПР-ЕНГ-01.80/02 од дана 21.10.2021.године).

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

Увидом у Идејно решење, достављен захтев и Геодетски нисмак постојећег стања на парцели је евидентиран објекат – надстрешница, летњиковца.

На прибављеној Копији плана (број предмета:952-04-138-21499/2021) на предметној парцели нема евидентираних објеката.

Овај органе нема увид у званичан Лист непокретности , уколико на парцелама постоје објекти који су изграђени без дозволе за градњу исте је потребно уклонити или озакоњити у складу са Законом о озакоњену објеката(„Службени гласник РС“ 96/2015, 83/2018 и 81/2020-одлука УС).

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.
- 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 издавање 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).
- Са типским потписаним Уговором за пружање услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, потписан од стране ЕПС „Дистрибуција“ д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Ужице(број уговора: 20700-D-09.15.-256151-21-UGP, ПР-ЕНГ-01.127/02 од дана 21.10.2021.године), поступити у складу са Упутством за примену Уредбе о изменама и допунама Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС“115/20) и Правилника о изменама и допунама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“ бр.68/19).
- **Инвеститор је дужан да у потпуности испоштује услове од имаоца јавних овлашћења који су саставни део Локацијских услова.**

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 протипожарне 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 општине Ариље 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 фундирању 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 59. Правилника о

садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката.

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: 1 Pr-1507/21_Rev.2 од октобра 2021.године, израђено од [REDACTED] П

[REDACTED]) и услови имаоца јавног овлашћења.

ОПШТИНА АРИЉЕ

- Општинска управа –

Број предмета: ROP-ARI-30154-LOC-3/2021

LU-42/21, од дана 10.11.2021.године

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА

ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ

Ружица Николић Василић