

Република Србија
Број предмета: ROP-ARI-28084-LOC-1/2021
Заводни број: LU-34/21
Датум: 21.09.2021. 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) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“ бр.68/19) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта, породична кућа, спратности Су+П, на катастарској парцели 393/13 КО Ариље

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

Увидом у званичну електронску базу Републичког геодетског завода, од дана 20.09.2021.године, начин коришћења предметне парцеле је следећи:

- грађевинска парцела, површине 500 м²

- Укупно: 500 м²

Подаци о непокретности	d1c6fa49-b5c9-45b5-a66c-4e32b1dd07ff
------------------------	--------------------------------------

Матични број општине:	70041
Општина:	АРИЉЕ
Матични број катастарске општине:	701734
Катастарска општина:	АРИЉЕ
Датум ажурности:	17.09.2021. 11:07
Служба:	АРИЉЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ДРАГУТИНА МИЛОШЕВИЋА-ЋИКАЛА
Број парцеле:	393
Подброј парцеле:	13
Површина м ² :	500
Број листа непокретности:	3084

Подаци о делу парцеле	
-----------------------	--

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
Култура:	ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА
Површина м²:	500

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	████████████████████
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1

Назив:	████████████████████
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1

Терети на парцели - Г лист	
----------------------------	--

*** Нема терета ***

Забележба парцеле	
-------------------	--

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

Према прибављеној Копији катастарског плана водова (број предмета: 956-307-19245/2021 од дана 30.08.2021.године) на предметној парцели нема

евидентираних водова.

На основу Копије плана (број предмета: 952-04-138-17756/2021 од дана 30.08.2021.године) на парцели нема евидентираних објеката.

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 јавна саобраћајна површина на коју се прикучује планирани стамбени објекат, носи назив Улица Драгутина Милошевића Ћикала и планирана је као приступна саобраћајница у ширини 8 м;

-да се прикључак на водоводну мрежу према условима ЈКП „Зелен“ може извести извести са постојећег цевовода РЕ DN100 који се налази на кат. парцели број 395/1 КО Ариље, проћи кроз кат. парцеле број 393/15, 393/16 КО Ариље, цевоводом од РЕHD димензије DN25 и радног притиска од 10 бара ка водомерном шахту који треба изградити на парцели 393/13 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 395/1 КО Ариље, проћи кроз кат. парцеле број 393/15, 393/16 КО Ариље, на кат. парцели број 393/13 КО Ариље треба урадити ревизиони шахт;

-да је место везивања прикључка на електроенергетски систем : Измештњни стуб У9 нисконапонске мреже са ТС 10/0,4 кв „Пискавице 1“ извод „за Ћикала“. Измештање стуба НН мреже који се налази на к.п. 393/13 КО Ариље реализовати по Уговору о измештању ЕЕО, а на основу посебног поднетог захтева.

3. Класа и намена објекта:

Слободностојећи објекат – стамбена зграда са једним станом, спратности Су+П, 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 повремене 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 објекта за коју се издају локацијски услови:

Димензије објекта:

-Укупна површина парцеле/парцела: 500,00 м²;

-Укупна БРГП надземно: 162,68 м²;

-Укупна БРУТО изграђена површина: 229,03 м²;

-Укупна НЕТО површина : 192,49 м²;

-Површина приземља: 137,16 м;

-Површина земљишта под објектом/заузетост: 162,68 м²;

-Спратност стамбеног објекта(надземних и подземних етажа): Су+П;

-Висина објекта(Свенац, слеме и др.) према локацијским условима: Слеме 6,74 м;

-Апсолутна висинска кота(венац, слеме и др.): 363,18 мнв;

-Спратна висина: 2,6 м;

-Број функционалних јединица/број станова: 1;

-Број паркинг места: 1;

Материјализација објекта:

-Материјализација фасаде: демит;

-Оријентација слеме: И-З;

-Нагиб крова: 25°;

-Материјализација крова: цреп;

Сажети технички опис Идејног решења:

Спратност: Су+П

Положај: Објекат је слободностојећи, додирује грађевинску линију која је на 5 м од регулационе линије улице Драгутина Милошевића Жикала, са минимално прописаном удаљеношћу од бочне стране парцеле са северне стране од 1,5м и 2,5 м са јужне стране, док су одстојања објекта од осталих бочних граница унутар зоне допуштене градње.

Нивелација: терен је у благом нагибу, тако да је исти искоришћен за формирање пчолуетажа у објекту. Сутеренска просторија је до улице у нивоу исте, али је дубини парцеле полуукопана у терен, док је приземље денивелисано у 2 нивоа, тко да је нивелета приземља објекта планирана да буде 87 цм изнад коте финално изравнатог терена парцеле.

Зеленило: решиће се детаљније кроз ПГД, а кроз ситуациони план приказано је да се условљени проценат заузетости зелених површина од 25% може остварити чак и до 46,8%.

АРХИТЕКТОНСКА ОРГАНИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА:

Објекат је планиран као једнопородична стамбена зграда, са једном функционалном јединицом. Објекат је планиран као сутерен са приземљем, са смакнутим полуетажама. У сутеренском делу се налази гаража са помоћним просторијама (оставе, котларница и летња кухиња), са степенишном везом ка до приземља. Приземље има приступ и са улазног трематерасе, где је на коти 0,00 смештен простор везан за дневни боравак, кухињу и трпезарију са мањим WСом, док је на смакнутој полуетажи планиран део за себе са већим тоалетним простором. Соба ка улици има и терасу, која је уједно и надстрешни део изнад гараже.

Укупна нето површина: 192,49 м²

Укупна бруто разв. повр.: 229,03 м²

дозвољен индекс заузетости 40%, **остварено 32,54%**

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКА: Објекат је планиран да буде изграђен класичним системом градње, где ће се применити армирано-бетонски систем хоризонталних и вертикалних укрућења (стубови, подвлаке и греде), са испуном од блокова за зидове. Темељи су од набијеног бетона са АБ укрућењем. Таваница је од ферт гредица, са испуном од глинених елемената и укрућењем у горњој зони са лакоармираном бетонском плочом. Кровна конструкција је решена као кров на више вода, са дрвеним конструктивним елементима.

5. Подаци о правилима уређења и грађења:

Предметна парцела 393/13 КО Ариље је обухваћена Планом генералне регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ бр. 1/17) и налази се у урбанистичкој целини 5.9 у зони „становане средњих густина С1“.

На основу прбављене Копије плана (број предмета: 952-04-138-17756/2021 од дана 30.08.2021) утврђено је да је извршено издвајање јавног од осталог земљишта и парцела се може сматрати грађевинском.

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 Другтина Милошевића Ћикала.

Тип изградње:

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

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

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

Највећи дозвољени индекс заузетости је 40%.

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 надзита 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 3.5м.

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.
- 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 – 25%.

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 заштите 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/укрштање 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 28/21 од дана 17.09.2021.године).

На Геодетском снимку постојећег стања који је израђен од Геодеске агенције ГЕОПројект Ариље од дана 02.08.2021.године на предметној парцели 393/13 КО Ариље евидентиран је електропровод, на основу тога је упућен захтев и за укрштање и паралелно вођење електроенергетске мреже са планираном изградњом.

Услови за пројектовање и прикључење/укрштање и паралелно вођење електроенергетске мреже:

Према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Оранак Електродистрибуција Ужице (број предмета: 8М.1.0.0-D-09.20.-197369-21, ПР-ЕНГ-01.78/0 од дана 26.09.2021.године) где се констатује **да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова:**

Закључивање уговора о припремању земљишта између инвеститора или јединице локалне самоуправе са имаоцем јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице којим се дефинише изметање постојећег стуба НН мреже који се налази на катастарској парцели 393/13 КО Ариље на којој је предвиђена градња стамбеног објекта.

-Након исходовања 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 услова.

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-28084-LOC-1-HPAP-3/2021 од дана 13.09.2021.године).

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

Увидом у Идејно решење, достављен захтев и прибављену Копију плана (број предмета: 952-04-138-17756/2021 од дана 30.08.2021.године) на предметној парцели нема евидентираних објеката.

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.
- Пројектну документацију за грађевинску дозволу потребно је уподобити са класификационом ознаком која се наводи у локацијским условима. Главну свеску-Основни подаци о објекту и локацији потребно допунити са подацима који се наводе у тексту техничког описа(процент зелених површина, индекс заузетости и др). Потребно је исправити и на свим местима синхронизовати спратност објеката. У достављеној документацији Идејног решења је уочена неусаглашеност спратности у делу Општи подаци о објекту и локацији са остатком документације.
- **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 противпожарне заштите објеката и насеља. Ради заштите од пожара планираним објектима је неопходно обезбедити приступне путеве за противпожарна интервентна возила, а објекте известити 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: 11/21 од августа 2021.године, израђено од [REDACTED] и услови добијени од имаоца јавног овлашћења (Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте(број предмета: УПП 28/21 од дана 17.09.2021.године), ЈКП „Зелен“ (ROP-ARI-28084-LOC-1-HPAP-3/2021 од дана 13.09.2021.године) „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд огранак Електродистрибуција Ужице(број предмета: 8M.1.0.0-D-09.20-197369-21, ПР-ЕНГ-01.78/02 од дана 26.09.2021.године)).

ОПШТИНА АРИЉЕ

- Општинска управа -

Број предмета: ROP-ARI-28084-LOC-1/2021

LU-34/21, од дана 21.09.2021.године

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ

Рујица Николић Васић