

Република Србија
Број предмета: ROP-ARI-33544-LOC-1/2021
Заводни број: LU-41/21
Датум: 03.11.2021. 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 Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 1/17) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта, спратности П+0, са оставом за огрев на катастарској парцели 494/8 КО Ариље

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

Увидом у званичну електронску базу Републичког геодетског завода, од дана 02.11.2021.године, начин коришћења предметне парцеле је следећи:

-остало вештачки створено неплодно земљиште, површине 833 м²

-Укупно: 833 м²

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица: ПАНЧИЋЕВА

Број парцеле: 494

Подброј парцеле: 8

Површина м²: 833

Број листа непокретности: 3042

Подаци о делу парцеле

Број дела: 1

Врста земљишта: ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Култура: ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ

Површина м²: 833

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

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности

Према прибављеном Уверењу Сектора за ванредне ситуације, Одељење за катастар водова Ужице (број предмета: 956-307-22464/2021 од дана 05.10.2021.године) на предметној парцели нема евидентираних инсталација.

На основу Копије плана (број предмета: 952-04-138-20667-21/2021) 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 прикључује планирани стамбени објекат, спратности П+0, са оставом за огрев се прикључује преко парцеле 494/14 КО Ариље, која је у власништву инвеститора, на улицу Јована Дучића, катастарска парцела 494/10 КО Ариље. Парцела 494/14 КО Ариље је по плану саобраћаја издвјена за улицу.

-да се прикључак на водоводну мрежу према условима ЈКП „Зелен“ може извести са постојећег цевовода ПЕ DN63 који се налази на кат. парцели број 494/10 КО Ариље, цевоводом од РЕНД димензије DN25 и радног притиска од 10 бара ка водомерном шахту који треба изградити на парцели 494/8 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 494/10 КО Ариље на кат. парцели број 494/8 КО Ариље треба урадити ревизиони шахт.

-да је место везивања прикључка на електроенергетски систем :

-бетонски стуб Н9 нн мреже АI/џ 4h35 мм²;

-нн извод 2 ка Пољу, ТС 10/0,4 Кв Врањско поље.

3.Класа и намена објекта:

Слободностојећи објекат – стамбена зграда са једним станом, спратности П+0, 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%.

Слободностојећи објекат-остава за огрев се према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ 22/15) може сврстати у категорију Б, класификационе ознаке 127420-Остале зграде, друге неклассификоване.

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

Димензије објекта:

- Укупна површина парцеле/парцела: 833 м²;
- Укупна БРГП надземно: Кућа:144,60 м², остава: 44,08 м²;Укупно: 188,68
- Укупна БРУТО изграђена површина: 188,68 м²;
- Укупна НЕТО површина : 124,44 м²;
- Површина приземља: 124,44 м;
- Површина земљишта под објектом/заузетост: 188,68 м²;
- Спратност (надземних и подземних етажа): П+0;
- Висина објекта(Свенац, слеме и др.) према локацијским условима: Слеме вишег објекта: 6,33 и нижег 3,97 м;
- Апсолутна висинска кота(венац, слеме и др.): /;
- Спратна висина: 2,8 м;
- Број функционалних јединица/број станова: 1;
- Број паркинг места: 1;

Материјализација објекта:

- Материјализација фасаде: демит фасада;
- Оријентација слемена: северозапад-југоисток;
- Нагиб крова: 27°;
- Материјализација крова: цреп медитеран;

Процент зелених површина: 73 %;;

Индекс заузетости : 22,60 %;

Индекс изграђености: 0,226 .

Сажети технички опис Идејног решења:

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Предметни објекат- Стамбена зграда је спратности П+0 са помоћним објетом оставом за огрев и пројектује се на катастарској парцели број Кат.Парц. 494/8 КО Ариље. Планирана намена објекта је за становање. Терен на коме се планира изградња предметног објекта је у раван, улаз у објекат планира се са северо-источне стране. Објекат се налази на прописаном делу парцеле предвиђеном за грађење. Предметни објекат је планиран као слободностојећи. Предметни објекат је дужом страном оријентисан у правцу североисток-југозапад. Грађевинска парцела 494/8 КО Ариље има директан приступ са локалног пута.

ОБЛИКОВНЕ И ФУНКЦИОНАЛНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА

Предметни објекат - Стамбена зграда је спратности П+0 и планиран је за градњу на к.п.бр. 494/8 КО Ариље.

Нето и бруто грађевинске површине су срачунате према урбанистичким параметрима и правилу струке.

Хоризонтални габарит и димензије објекта условљавају, односно формирају грађевинске линије , дефинисане регулационо нивелационим елементима.

Објекат је неправилног облика и димензија зца 12,00м x 10 ,00м и висином слемена од 5,5 м, мереном од коте околног терена, која је за 0,15 м нижа од коте готовог пода објекта. У приземљу предметног објекта предвиђен је један простор за становање, Укупна нето површина приземља објекта износи Р нето= 124,44м². Бруто површина приземља објекта износи BRGP = 144,80 м². Површина парцеле 494/8 КО Ариље на којима је предвиђена изградња објекта износи 833 м². Степен заузетости парцеле износи 22,60%.

За новопроектван објекат предвиђено је 1 паркинг места.

Објектован је пројектован као зидани објекат. Предметни је конципиран као простор за становање једног домаћинства.

Надстрешница за огрев је габаритних димензија цца 7,60x5,80 м изграђена од дрвета са кровом од црепа.

Бруто површина надстрешнице је 44,08 м².

КОНСТРУКЦИЈА

Предметни објекат је пројектован у класичном систему градње, конципиран на армирано бетонским темељима самцима и армирано бетонским темељним гредама, главним бетонским стубовима, дрвеним кровним носачима и фасадним зидовима од цигланих блокова од са облогом од камене вуне. Темљеи предметног објекта су пројектовани као армирано бетонски тракасти темљеи. Подна плоча предметног објекта је предвиђена као армирано бетонска пуна плоча, дебљине d=10-15cm. Подну плочу је потребно извести на подлози од термоизолације, хидроизолације, мршаваг бетона дебљине d=10cm и тампон слоја природног шљунка дебљине d=20cm. Подна плоча надстрешнице је армирано бетонска пуна плоча, дебљин 12 cm. - Кровна конструкција и кровни покривач Кровна конструкција објекта је предвиђена од дрвених рогова и дрвених рожњача у крову. Кров предметног објекта је предвиђен као вишеводан, са нагибом кровних равни од 25°. Кров је покривен црепом Полет Нови Бечеј Хоризонтални олуци и олучне вертикале су предвиђени од челичног поцинкованог лима дебљине d=0,5mm. Све елементе је потребно антикорозивно заштитити и бојити бојом за метал.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасадни зидови предметног објекта предвиђени су од демит фасаде дебљине d=10cm, који је потребно монтирати преко одговарајуће подконструкције.

ЕТАПНОСТ ГРАДЊЕ

Предметни објекат је планиран за градњу у једној фази.

КОМУНАЛНИ КАПАЦИТЕТИ

Предметни - Стамбена зграда је предвиђен да се прикључи на електродистрибутивну мрежу потребне снаге од 16 kW, као и на водоводну мрежу. Евентуалне фекалне воде се уводе у водонепропусну септичку јаму на плацу инвеститора.

Објекти се раде у једној фази градње.

5.Подаци о правилима уређења и грађења:

Предметна парцела 494/8 КО Ариље је обухваћена Планом генералне регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ бр. 1/17) и налази се у урбанистичкој целини 4.6 у зони „станавање средњих густина С1“.

На основу прбављене Копије плана (број предмета: 952-04-138-20667/21) утврђено је да је извршено издвајање јавног од осталог земљишта.

Предметна катастарска парцела 494/8 КО Ариље испуњава услов за грађевинску парцелу.

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 3 метара од регулационе линије улице Јована Дучића.

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, парпетима 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 етажe

- Пр+1+Пк
- Пр+2
- **Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажe уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе**
- Висина надзита поткровне етажe за објекте свих намена износи максимално 1,6 м, рачунајући од коте пода поткровне етажe 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

Изградња других објеката на истој парцели:

-На парцелама чија је површина већа од 5,0 ари дозвољена је изградња другог објекта у оквиру планираних урбанистичких параметара.

-Минимална удаљеност слободностојећег објеката на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта. За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 3,5 м за све врсте објеката што задовољава противпожарне услове.

-Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности

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°.

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%.

Минимални степен комуналне опремљености:

- обезбеђен излаз на јавни пут,

- могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације,
- решено одлагање комуналног отпада.

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, спратности П+0, са оставом за огрев 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 31/21од дана 12.10.2021.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-33544-LOC-1-HPAP-3/2021 од дана 21.10.2021.године).

Услови за пројектовање и прикључење на електроенергетску мрежу:

Према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Оранак Електродистрибуција Ужице(број предмета: 20700-D-09.20.-255069-21, ПР-ЕНГ-01.78/02 од дана 25.10.2021.године).

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

Увидом у Идејно решење, достављен захтев и прибављену Копију плана (број предмета: 952-04-138-20667/2021) 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 за изградњу стамбеног поступка, спратности П+0**, 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.
- За добијање **Решења о одобрењу извођења радова за изградњу помоћног објекта(остава за дрва)**, поред електронског захтева потребно је доставити потребну документацију у складу са чланом 27. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – „Службени гласник РС“68/19) и чланом **145. 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 51/21).
- Са типским потписаним Уговором за пружање услуге за прикључење на дистрибутивни системе електричне енергије, потписан од стране ЕПС „Дистрибуција“ д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Ужице (број предмета: 20700-D-09.20.-255069-21-UGP, ПР-ЕНГ-01.127/02 од дана 25.10.2021.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).
- У сажетом техничком опису је наведен податак о висини слемена који не одговара графичком и текстуалном делу у поглављу општи подаци о објекту и локацији, исто је потребно исправити и уподобити у Пројекту за грађевинску дозволу.
- **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: 02/22 од марта 2021.године, израђено од [REDACTED] и услови добијени од имаоца јавног овлашћења(Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте(број предмета: УПП 31/21од дана 12.10.2021.године), ЈКП „Зелен“ (број предмета: ROP-ARI-33544-LOC-1-НРАР-3/2021 од дана 21.10.2021.године) „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд огранак Електродистрибуција Ужице(број предмета: 20700-D-09.20.-255069-21, ПР-ЕНГ-01.78/02 од дана 25.10.2021.године)).

ОПШТИНА АРИЉЕ

- Општинска управа –

Број предмета: ROP-ARI-33544-LOC-1/2021

LU-41/21, од дана 03.11.2021.године

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ

Рујица Николић Василић