

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 и 9/2020), 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 доградњу и реконструкцију постојећег стамбеног објекта, спратности Су+Пр+1 на катастарској парцели 4643/2 КО Бреково

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

Увидом у званичну електронску базу Републичког геодетског завода, начин коришћења парцеле 4643/2 КО Бреково, од дана 05.04.2021.године, је следећи:

- земљиште под зградом и другим објектом, површине 88 м²;
- земљиште под зградом и другим објектом, површине 114 м²;
- земљиште под зградом и другим објектом, површине 128 м²;
- земљиште уз зграду и други објекат, површине 500 м²;
- воћњак 4.класе, поршине 3.041 м²;

Укупно: 3871м²

1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	КУКУТЊИЦА
Број парцеле:	4643
Подброј парцеле:	2
Површина м ² :	3871
Број листа непокретности:	560
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина м ² :	500
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	[REDACTED]
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.	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	1
Назив улице:	КУКУТЊИЦА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина м ² :	88

Корисна површина m ² :	107
Грађевинска површина m ² :	0
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКТА

Имаоци права на објекту

Назив:	████████████████████
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба објекта

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

Према прибављеном Уверењу Републичког геодетског завода, Сектор за катастар водова Ужице (број предмета: 956-01-307-4828/2021 од дана 15.03.2021.године) преко предметне парцеле нема евидентираних водова.

Копија плана(број предмета: 952-04-138-4479/2021 од дана 15.03.2021.године).

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

-Према приложеној документацији Идејног решења, у главној свесци пројектне документације наведено је да планирани објекат са северозападне стране има индиректан приступ општинском некатегорисаном путу на катастарску парцелу 4674 КО Бреково. Приступ некатегорисаном путу има преко својих катастарских парцела број 4644, 4653/4 КО Бреково и преко приватних катастарских парцела број 4653/2, 4653/1 КО Бреково, власника ██████████. Према условима Одељења за инвестиције јавне набавке и развојне пројекте се наводи да се прикључак може остварити на општински некатегорисани пут на кат.парцелу 4674 КО Бреково уз услов да се обезбеди службености пролаза преко катастарских парцела број 4653/2 и 4653/1 КО Бреково.

-Према приложеној документацији Идејног решења, у главној свесци се наводи да на парцели постоји прикључак на изворску водоводну мрежу. Објекат поседује унутрашњи развод водовода и санитарне објекте и самим тим је прикључен на изворску воду. Водоснабдевање објекта санитарно исправном водом за пиће је остварено са изворске водоводне мреже. Није потребан додатни прикључак за водоснабдевање, постојећи капацитети задовољавају планиране потребе новопроектваног објекта. На парцели постоји септичка јама. Објекат поседује унутрашњи развод фекалне канализације. Фекалне отпадне воде се прикључују на поменуту септичку јаму и није потребан додатни прикључак на канализациону мрежу.

-Постојећи стамбени објекат који се дограђује поседује већ прикључак на електродистрибутивну мрежу чији капацитет задовољава све потребе предметне доградње објекта. Из тог разлога није потребно уводити нови прикључак нити повећати капацитет постојећег прикључка.

-У условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Оранак Електродистрибуција Ужице наводи се да је место везивања прикључка на електроенергетски систем : Постојећи прикључни НН стуб.

3. Класа и намена објекта:

Стамбени објекат-слободностојећи објекат, спратности Су+Пр+1, у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ 22/15) и припада категорији А, класификационе ознаке 112111-Стамбене зграде са два стана-издвојене куће са два стана који се користе за стално становање или повремено боравак 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: 3871 м²;

- Укупна БРГП надземно постојеће стање: 425.5 м²
- Укупна БРГП надземно ново стање-постојеће+доградња: 425.5+230.5= 656 м²;
- Укупна БРУТО изграђена површина доградње свих етажа стамбеног објекта-постојеће+дограђено стање: 160+288,73= 448,73 м²;
- Укупна НЕТО површина доградње свих етажа стамб.-постојеће+дограђено стање: 107.66+242.45= 350,11 м²;
- Површина приземља бруто-постојеће+доградња: 88+158,5=246,5 м²;
- Површина земљишта под објектом/заузетост постојеће+доградња свих објеката на парцели: 425,5+158,5=584 м²;
- Спратност(надземних и подземних етажа):Су+Пр+1;
- Висина објекта(венац, слеме, повучени спрат и др.)према локацијским условима: Венац 7,70 м;
- Апсолутна висинска кота(венац, слеме, повучени спрат и др.): Венац 806,50 мнв;
- Спратна висина: Приземље 3,20 м;
- Број функционалних јединица/број станова : 2;
- Број паркинг места: 6;

Материјализација објекта:

- Материјализација фасаде:демилт фасада;
- Оријентација слемена:Исток-запад и север-југ;
- Нагиб крова: 30%;
- Материјализација крова: цреп;
- Процент зелених површина** : 64.5 %;
- Индекс заузетости** : 15,08 % ;
- Индекс изграђености**: 0,17.

Друге карактеристике: На катастарској парцели 4643/2 КО Бреково има изграђених објеката. На катастарској парцели налазе се четири објекта. Укупна површина под објектима износи 425,50м², што представља индекс заузетости од 10,99% укупне површине парцеле. Планира се доградња постојећег стамбеног објекта тако да површина доградње приземља објекта треба да износи 158,50 м². На основу укупне површине приземља дограђеног објекта која износи 88,00+158,50=246,50 м², добија се да је нови индекс заузетости на читавој парцели 15,08% укупне површине парцеле.

5. Подаци о правилима уређења и грађења:

Предметна парцела 4643/2 КО Бреково је обухваћена Просторним планом општине Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 5/11) и налази се у брдско планинској зони. Намена простора је зона пољопривредног земљишта и зона грађевинског земљишта изван формираних центара насеља.

Напомена: Уколико се постојећа катастарска парцела налази на прелазу између више зона са различитим правилима градње, приликом издавања документације за изградњу издаваће се правила из оне зоне која одговарају подносиоцу захтева.

У том случају примењена су правила уређења и грађења за зону грађевинско земљиште изван формираних центара насеља.

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

Регулациона линија утврђује се у односу на постојећу регулацију и парцелацију и постојеће трасе саобраћајница, а према захтеваној функционалности саобраћајне мреже. Услови за изградњу саобраћајница дефинисани су правилима за изградњу саобраћајница и општинских путева, а растојање између регулационих линија (ширина појаса регулације) утврђује се у зависности од функције и ранга саобраћајница, односно инфраструктуре. Дефинише се као хоризонтална, вертикална, надземна и подземна регулација.

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

Грађевинска линија се одређује унутар грађевинске парцеле растојању од регулационе линије одређеном у Посебним правилима грађења из овог Плана.

Грађевински објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију или се налази унутар простора одређеног грађевинским линијама. Помоћни и пратећи објекти се постављају у дворишном делу парцеле, или максимално до грађевинске линије.

Грађевинска линија за општинске и некатегорисане путеве износи 5м од спољне ивице путног појаса.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле:

-Минимално одстојање главних објеката од међе износи 5 м. Ово одстојање може бити мање уз писмену сагласност власника суседних парцела, али се дворишном делу плаца мора обезбедити колски пролаз у ширини од 2,5 м.

-Минимално одстојање за приземне помоћне објекте чија стреха до међе није виша од 3 м може бити до 3 м, без отварања прозора ка суседној парцели. Допуштена су и мања одстојања од међа уз писмену сагласност комшија међаша.

-Растојања економских објеката и хладњача од суседних парцела износи најмање 15 метара. Ова одстојања могу бити мања уз сагласност власника суседних парцела, али не мање од 5 метара.

-Растојања економских објеката и хладњача од постојећих стамбених објеката на суседној парцели износи најмање 20 метара. Ова одстојања могу бити мања уз сагласност власника суседних парцела на којима постоје изграђени стамбени објекти, али не мање од 10 метара.

Индекси:

Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле

Бруто развијена изграђена површина свих надземних етажа која се узима у обзир при одређивању дозвољеног коефицијента обрачунава се применом стандарда СРПС. УЦ2.100.

Зона грађевинског подручја изван формираних центара насеља:

Највећи дозвољени индекс заузетости је **50%**.

Највећи дозвољени индекс изграђености је **1,5**.

Спратност:

Највећа дозвољена спратност је:

- П+1+Пк

Саобраћајни прикључак:

Новоформирана парцела обавезно мора имати приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај. Ширина приступа новоформиране парцеле јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2.5 м, под условом да најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 м од габарита објекта. Уколико није испуњен овај услов, минимална ширина приступа износи 3,50 м.

Прикључак на јавну саобраћајницу остварује се непосредним и директним приступом на исту без посебних услова, или преко друге парцеле која има контакт са јавном саобраћајницом уз достављање уговора о успостављању права службености пролаза.

Паркирање:

Паркинг место је минималне величине 2,5 м x 5,0 м, а манипулативни простор минималне ширине 5,0 м.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници нових објеката свих врста по правилу обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, а по следећем нормативу односа потребних паркинг или гаражних места и корисног простора:

садржај	јединица мере за једно паркинг место
стамбени објекти	100м ² корисног простора или стан

Изградња подрума

Подруми се могу сматрати просторије које се налазе испод подземне етаже а укопане су 2/3 од своје корисне висине.

Допуштена је изградња подрумских просторија у свим зонама, изузев у подручију са високим нивоом подземних вода у зонама досадашњих поплавних зона са поштовањем техничких услова за

ове просторије.

6. Услови заштите животне средине

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

7. Услови за пројектовање и прикључење на инфраструктуру

Услови за пројектовање и прикључење на јавну саобраћајну површину:

Саобраћајни приступ-Према условима Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте(број предмета: УПП 15/21 од дана 23.03.2021.године).

Услови за пројектовање и прикључење на електроенергетску мрежу:

Према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Оранак Електродистрибуција Ужице(број предмета: 8М.1.0.0-Д-09.20.-89057-21 од дана 26.03.2021.године, ПР-ЕНГ-01.80/02).

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

Увидом у Идејно решење и достављен захтев на предметној парцели има четири евидентирана објекта, наведено је да се предметни објекти задржавају.

На основу прибављене Копије плана (број предмета: 952-04-138-4479/2021 од дана 15.03.2021.године) на парцели постоје три евидентирана објекта.

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 и 9/20) и одговарајућу административну таксу.
- 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: 8М.1.0.0-Д-09.20.-89057-21 од дана 26.03.2021.године, ПР-ЕНГ-01.80/02), 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 складу са чланом 88. 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 , 145/2014, 83/2018,31/2019, 37/2019-др.закон и 9/2020) пре издавања грађевинске дозволе потребно је спровести поступак промене намене земљишта(воћњак 4.класе).
- Доказ о уписаном праву службености пролаза на катастарским парцелама 4653/2 и 4653/1 КО Бреково у корист катастарске парцеле на којој се врши доградња и реконструкција постојећег објекта. Како ималац јавног овлашћења није навео ширину приступа, исту је потребно уподобити са правилима грађења која су дефинисана у планском документу.
- За ову локацију нема детаљних истражних радова. Обавеза инвеститора је да изврши испитивање терена пре израде техничке документације.
- **Инвеститор је дужан да у потпуности испоштује услове од имаоца јавних овлашћења који су саставни део Локацијских услова.**

Услови заштите од пожара

При пројектовању планираних радова, пројектанти су дужни да се придржавају важећих прописа и норматива протипожарне заштите објекта 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 Просторног плана 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 фундарању 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.

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

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 7/21 од фебруара 2021.године, израђено од _____), услови добијени од имаоца јавног овлашћења („ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Оранак Електродистрибуција Ужице, и Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте) као и оверена сагласност власника суседене парцеле(Ов.бр.035-1-618/2021 од дана 04.03.2021.године).

ОПШТИНА АРИЉЕ
- Општинска управа –
Број предмета: ROP-ARI-4455-LOCH-2/2021
LU-8/21, 06.04.2021.год.

**НАЧЕЛНИК
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
Горица Петровић**