

Република Србија
Број предмета: ROP-ARI-19243-LOC-1/2022
Заводни број: LU-36/22
Датум: 03.08.2022. 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, 9/20 и 52/21), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“ број 68/19), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ 115/20) и Плана генералне регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 1/17) издаје :

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта-породична кућа на катастарској парцели 691/9 КО Ариље

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

Увидом у електронску базу Републичког геодетског завода, од дана 03.08.2022.године, начин коришћења катастарске парцеле и врста земљишта је следећа:

Број листа непокретности: 2498

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 3.8.2022. 9:04:33

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	eb6ae779-101e-41df-9b16-3f4039e62582
-------------------------------	--------------------------------------

Матични број општине: 70041

Општина: АРИЉЕ

Матични број катастарске општине: 701734

Катастарска општина: АРИЉЕ

Датум ажурности: 02.08.2022. 12:59

Служба: АРИЉЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица: КАРАЂОРЂЕВА

Број парцеле: 691/9

Површина m²: 1017

Број листа непокретности: 2498

Подаци о делу парцеле

Број дела: 1

Врста земљишта: ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН
ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Култура: ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

Површина m²: 1017

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив: ЂОРЂЕВИЋ (МИРОЉУБ) ЂОРЂЕ

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.

На основу Уверења Републичког геодетског завода, Одељења за катастар водова Ужице (број предмета: 956-307-15371/2022 од дана 18.07.2022.године) на предметној парцели има евидентиран птг кабл.

На основу Копије плана (број предмета: 952-04-138-14320/2022 од 14.07.2022 године) установљено је да 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 се планирани објекат прикључује директно на улицу Карађорђеву.

-У техничким условима ЈКП „Зелен“ се наводи да је прикључак на водоводну мрежу може се извести постојећег цевовода на кат.парцели бр. 716/4 КО Ариље.

-У техничким условима ЈКП „Зелен“ се наводи да је прикључак може се извести на постојећи канализациони шахт на кат.парцели бр. 691/4 КО Ариље.

-Електроенергетски систем : Место прикључења објекта: мерни ормар, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: Прикључни простор постојећег ИМО1 на јавној површини испред кат.парцеле бр. 635/4 КО Ариље.

3.Класа и намена објекта:

Слободностојећи објекат-стамбени објекат-породична кућа, спратности П+0 је у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ број 22/15) и припада категорији А, класификационе ознаке 111011-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).

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

укупна површина парцеле/парцела: 1017 м²

укупна БРГП надземно: 184,00 м²

укупна БРУТО изграђена површина: 184,00 м²

укупна НЕТО површина: 154,00 м²

површина приземља бруто: 184,00 м²

површина земљишта под

објектом/заузетост: 184,00 м²

спратност (надземних и подземних етажа): Пр+0

висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима: Венац 6,81 м

апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.): Венац 335,61 мнв

спратна висина: Приземље 2.90 м

број функционалних јединица/број

станава: 1

број паркинг места: 2

материјализација фасаде: Демит фасада

оријентација слемена: Северозападјугоисток

нагиб крова: 24°

материјализација крова: Цреп

процент зелених површина: Мин 25% - 75 %

индекс заузетости: 40% - 18,09%.

Технички опис Идејног решења:

Објекат је правилног полигоналног облика, димензија: приземља 11,00 м x 15,50. Кота пода приземља стамбеног објекта виша је за око 45 цм у односу на коту терена. Висина слемена највише тачке крова је 6.81 m рачунато од коте терена. У приземљу предметног објекта

смештена је дневна зона коју чине: дневна соба, кухиња и трпезарија са мањим купатилом за госте. Ноћну зону чине родитељска соба и две мање дечије собе, као и заједничко купатило. На приземљу је остављен простор за котларницу.

Ова етажа има излаз на приступни трем/терасу.

За објекат на парцели предвиђена су 2 паркинг места.

КОНСТРУКЦИЈА

Предметни објекат је пројектован као масивни конструктивни склоп са системом

хоризонталних и вертикалних АБ серклажа. Дубина фундарања објекта износи 80,0цм. Темељи су планирани као тракасти темељи, димензија 65,0 x 40,0цм. Подна плоча приземља предвиђена је као пуна АБ плоча која је ослоњена на слој мршаваог бетона дебљине 5,0цм и на слоју тампона шљунка дебљине 10,0цм. Подна плоча приземља је каскадирана, дневна соба, кухиња и трпезарија, заједно са купатилом за госте и делом ходника су на коти +45цм, у односу на коту терена јер је у овом делу куће смештено подно грејање. Под котларнице је у нивоу терена парцела а остатак куће је једним степеником у односу на дневну зону издигнут за додатних 15 цм. Носећи зидови објекта планирани су од опекарских блокова дебљине 25 цм, укрупњених са хоризонталним и вертикалним серклажима. Преградни зидови предвиђени су димензија 12цм, такође од опекарских блокова. Главни носећи вертикални елементи које носе међуспратну таваницу и кровну конструкцију су АБ стубови, попречног пресека 25x25цм.

Међуспратна конструкција објекта је ЛМТ таваница, дебљине 20цм (16цм + 4цм), обострано ослоњена на АБ греде. Кров објекта пројектован је као четвороводан, угао кровних равни је максимално 24 степена. Кровни покривач је цреп који се ослања на кровне летве које се изводе у подужном и попречном правцу ради вентилисања кровне конструкције, димензија 3 x 5цм. Кров је подашчан и предвиђена је термоизолација крова, дебљине 20 цм од камене вуне.

Предвиђено је одводњавање са кровних површина системом хоризонталних и вертикалних олука Ø150. Олуци су кружног пресека, материјализација је поцинковани лим. На кровним равнима планирано је постављање снегобрана.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасадни зидови предметног објекта предвиђени су од опекарских производа блока дебљине 25цм. Предвиђена је бојена „деммит“ фасада, од стиропора дебљине 12цм са мрежицом и лепком. Постоји могућност облагања стубова терасе и цокле објекта каменом или гранитном керамиком, дебљине 1-2цм на одговарајућој потконструкцији. Спољашња столарија предвиђена је као ПВЦ столарија са термопрекидом. Прозори су застакљени термоизолационим стаклом дебљине 4+12+4, пуњеним аргоном. Улазна врата предвиђена су од алуминијумских профила са термопрекидом. Унутрашња столарија предвиђена је од дрвета-врата на свим просторијама су дупло шперована.

Подови су различите материјализације у зависности од намене простора и термоизоловани су. Купатила, ходници и кухиња су пројектовани од керамичких плочица прве класе по избору инвеститора. Подови у дневној и спаваћим собама су планирани од ламината/паркета дебљине 12мм. Испод подова у приземљу објекта у једном делу куће предвиђено је подно грејање заједно са радијаторским грејањем. Зидови у купатилима и кухињи до одређене

висине, планирани су да се облажу керамичким плочицама прве класе. Остатак зидова у кући предвиђен је да се малтерише и боји полудисперзивним бојама по жељи инвеститора.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Пројектовани стамбени објекат је предвиђен да се прикључи на водоводну, канализациону и електроенергетску мрежу у свему према техничким условима надлежних институција и на место који оне предвиде. У непосредном окружењу објекта налазе се потребне инсталације надлежних институција.

Водовод и канализација- стамбени објекат има два купатила у којима су смештене каде, лавабои, wc шоље, машина за прање и сушење веша и два бојлера од око 80л. Такође, у кухињама је планирано точеће место за судоперу и машина за прање судова. Пошто су купатила и кухиње тако пројектована, да се налазе на различитим крајевима објекта, водиће се и два крака канализационе мреже до места које одреди надлежна институција.

Електроенергетске инсталације- у објекту је предвиђена инсталације јаке и слабе струје. Детаљни опис и услове прикључења издаће надлежна електродистрибуција. Потребна снага за стамбени објекат је 17,25kW.

Грејање објекта- у објекту је планиран простор котларнице у коме ће бити смештен котао који ће бити на комбиновано гориво- пелет и дрво. Пројектован је један димњак за котао. Вентилација- вентилација свих просторија је природна. Извод из кухињског аспиратора се уграђује директно на фасадни зид.

5.Подаци о правилима уређења и грађења:

Предметна катастарска парцела је обухваћена Планом генералне регулације Ариље(„Службени гласник општине Ариље“број 1/17) и налазе се у урбанистичкој целини 3.11 , у зони градње: становање средњих густина С1.

Предметна парцела 691/9 КО Ариље испуњава услове за грађевинску парцелу.

Претежна намена:

стамбени породични објекти са максимално 3 стамбене јединице;

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 метара од регулационе линије улице Карађорђеве.

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 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:

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;

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
- за пословање на 70 м² / 1 ПМ, односно 1 пословна јединица / 1 ПМ.

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%**.

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.

Одлагање комуналног кућног отпада за вишепородичне зграде решавати у оквиру парцеле у складу са важећим стандардима.

Са парцела на којима је планирана изградња или су изграђени пословни и производни објекти потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом. Одлагање других врста отпада потребно је уредити у складу са законским прописима, зависно од врсте отпада. У зависности од врсте производње, односно врсте и карактера отпада, отпадни производни продукти се одлажу на прописану локацију и на прописани начин, у складу са врстом 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.

6.Услови заштите животне средине

Према члану 3. Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ 135/2004 и 36/2009) и Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ број 114/2008) планирано извођење радова није предмет процене утицаја на животну средину.

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 21/22 од дана 25.07.2022. године).

Услови за пројектовање и прикључење на електроенергетску мрежу:

Према условима Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице (број предмета 2460800-D-09.16.-324272/1-22 од дана 06.07.2022. године).

-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.

Услови за пројектовање и прикључење на водоводну и канализациону мрежу:

Према условима ЈКП „Зелен“ (број предмета: ROP-ARI-19243-LOC-1-NPAP-4/2022 од дана 29.09.2022. године).

Услови за пројектовање/укрштање и паралелно вођење ТТ инсталација:

Према условима Телеком Србија, Предузеће за телекомуникацију а.д. Београд, Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријепоље (број 292637/3-2022 ДР од 21.07.2022. године).

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

Увидом у захтев и Идејно решење нису назначени објекти за уклањање.

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.

- **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.

Напомена: Овај орган има границе овлашћења које су дефинисане чланом 8ђ. 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, 9/2020 и 52/21).

Истим чланом, ставом 9. је дефинисано и:

„ У случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола или решење из члана 145. овог закона, за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилима струке, за штету солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.“

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 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 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 року од три дана од дана достављања локацијских услова а преко система за електронско подношење пријава 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: 17/22 од априла 2022.године), [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] и услови имаоца јавних овлашћења.

ОПШТИНА АРИЉЕ

- Општинска управа –

Број предмета: ROP-ARI-19243-LOC-1/2022

LU-36/22, 03.08.2022.год.

НАЧЕЛНИК

ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ

Драгана Петровић