

Република Србија
Број предмета: ROP-ARI-16426-LOC-1/2022
Заводни број: LU-26/22
Датум: 13.07.2022. 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, 9/2020 и 52/21), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ 115/20), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“ бр.68/19), Плана генералне регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 1/17) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу помоћног објекта на к.п. 383/5 КО Ариље

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

Увидом у званичну електронску базу Републичког геодетског завода, од дана 08.07.2022. године, врста земљишта и начин коришћења за катастарску парцелу је следећи:

Парцела 383/5 КО Ариље

-остало вештачки створено неплодно земљиште, површине 4015 м²

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица: ДОСИТЕЈЕВА

Број парцеле: 383/5

Површина м²: 4015

Број листа непокретности: 2567

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

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
Култура:	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
Површина m ² :	4015

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:



Лице уписано са матичним бројем:

ДА

Врста права:

СВОЈИНА

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

-На основу Копије катастарског плана водова(број предмета:956-307-13504/2022 од дана 08.06.2022.године) преко предметне парцеле је евидентиран електро и канализациони вод.

-На основу Копија плана (број предмета:952-04-138-12048/2022 од 08.06.2022.године) на парцели нема евидентираних објеката.

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

-Према приложеној документацији у условима који су прибављени од имаоца јавних овлашћења, наведено је следеће:

-Према условима Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте прикључак се може остварити на кат.парцелу 384 КО Ариље која је планирана као приступна саобраћајница Ариље 45, у ширини од 8 м (тротоар 1,5 м, коловоз 5м, тротоар 1,5 м)

-према условима,„ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Оранак Електродистрибуција Ужице Место везивања прикључка на систем: Прикључни постојећи NN стуб, односно конзола са проводником X00/0-А 4x35 mm² ТС 10/0,4 кВ Пискавице, извод Тикало. Опис прикључка до мерног места: Прикључак извести 1кВ кабл-водом PP00-А 4h35mm² dužine око 80м - трасом путног земљишта (ул.Доситејева) "силаз" са NN мреже X00/0-А 4h35mm² на постојећем бетонском стубу, до издвојеног МО1 са уземним постољем. На стубу поставити КО 0,5кВ, 5 кА. У кабловско-прикључном делу ИМО уградити НВО 3x63А.

„ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Оранак Електродистрибуција Ужице у својим условима нису навели преко којих парцела прелази електрп енергетска мрежа, као ни катастарску парцелу где се налази место прикључења.

-Предма Иденом решењу а и условима од ЈКП „Зелен“ за предметни објекат нсиу потребни прикључци на одоводну и канализациону мрежу.

3.Класа и намена објекта:

Слободностојећи објекат у складу је са Правилником о класификацији објеката(„Службени гласник РС“ 22/15) и припада категорији А, класификационе ознаке 127141-Гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредни машина и алата, као и остале пољопривредне помоћне зграде(до 600 м²) (100%).

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

Димензије објекта:

-Укупна површина парцеле/парцела: 4015 м²;

-укупна БРГП надземно – затворен простор: 31,50 м²;

-укупна НЕТО површина новог објекта: 28,00 м²;

-површина земљишта под објектом – свим објектима /заузетост: 31,50 м²

-спратност (надземних и подземних): Пр+0 (Приземље);

-висина објекта (венац, слеме, спрат и др.) према локацијским условима: Објекат 3,5 м
Венац 4,5м

-апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:
Објекат 336,79мнв Венац 335,29мнв

-Спратна висина: Приземље 3,20 м;

-број функционалних јединица/број станова: 1;

-број паркинг места: 1;

Материјализација објекта:

-материјализација фасаде: Термоизолациони панел;

-оријентација слемена: Северозапад-југоисток;

-нагиб крова: 10°;

-материјализација крова: Тр лим;

Процент зелених површина: 90 %;

Индекс заузетости :0,78 % затворено;

Индекс изграђености: 0,0078 затворено;

5.Подаци о правилима уређења и грађења:

Предметна катастарска парцела је обхваћена Планом генералне регулације Ариље(„Службени гласник општине Ариље“ број 1/17) и налази се у урбанистичкој целини 5.9. у зони становање средњих густина С1, део предметне парцеле је планиран за јавну саобраћајну површину.

Предуслов да би се предметна парцела могла сматрати грађевинском јесте издвајање јавног од осталог земљишта за потребе формирања улице(Улица Ариље 45, Улица Ариље 43).

Претежна намена:

-стамбени породични објекти са максимално 3 стамбене јединице.

Пратеће намене:

-пословање и услужно занатство компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину;

-објекти за чување пољопривредних производа (хладњаче) површине до П=150 м² ;

- помоћни објекти у функцији главног објекта (гаража, остава и сл.);

- објекти јавних намена;
- верски објекти;
- инфраструктурни објекти.

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 1 се налази на 5 метара од регулационе линије Улице Ариље 45.

Грађевинска линија 2 се налази на 3 метра од регулационе линије Улице Ариље 43.

Тип изградње:

- Слободностојећи објекти
- Двојни објекти

Индекси:

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

Индекс изграђености парцеле јесте 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).

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 објекта 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 3.5 м.

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

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 објекта 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°.

Минимални степен комуналне опремљености:

- обезбеђен излаз на јавни пут,
- могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације,
- решено одлагање комуналног отпада

Општа правила:

Положај објекта на парцели дефинише се:

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

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објекта
- доградња постојећих објекта
- Грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на одређеном растојању које је дефинисано на графичком прилогу Карта урбанистичке регулације.
- За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза грађевинска линија се утврђује у односу на границу приватног пролаза. Удаљеност од границе пролаза усклађује се претежном удаљеношћу грађевинске линије у тој урбанистичкој зони и не може износити мање од 3,0 м.
- За објекте у обухвату постојећих важећих или простора планираних за израду нових планова детаљне регулације, грађевинска линија дефинише се тим плановима.

Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, а уколико не омета јавну површину (регулациону линију), саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, могуће га је реконструисати, адаптирати и санирати. Доградња је могућа само унутар планом дефинисане грађевинске линије.

Подземна грађевинска линија може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.

Кота приземља нових објекта

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља објекта 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 објекта 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, ката приземља утврђује се у односу на коту пролаза а у складу са горе наведеним параметрима.

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:

На основу члана 3. Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ број 135/2004 и 36/2009) предметна изградња није предмет процене утицаја на животну средину.

7. Услови за пројектовање и прикључење на инфраструктурну мрежу:

Услови за пројектовање и прикључење на јавну саобраћајну површину:

Према условима Одељења за инвестиције , јавне набавке и развојне пројекте Општинске управе општине Ариље (заводни број УПП 16/22 од дана 24.06.2022.године).

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

Према условима ;„ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Оранак Електродистрибуција Ужице(број предмета: 2460800-D-09.20.-262539-22, ПР-ЕНГ-01.78/02од дана 15.06.2022.године).

-Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру електронски доставити доставити попуњен, потписан и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који је достављен у прилогу ових услова(8М.1.0.0-D-09.20.-262539-22-UGP, ПР-ЕНГ-01.127/02 од 17.06.2022.године)

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

-На прибављеној Копији вода за предметну парцелу евидентиран је канализациони вод, захтев имаоцу је упућен за издавање услова за укрштање и паралелно вођење са планираним објектом.

Према условима ЈКП „Зелен“ (број предмета: ROP-ARI-16426-LOC-1-НРАР-3/2022 од дана 27.06.2022.године)

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

Увидом у Идејно решење и достављен захтев 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:

- За добијање **Решења о одобрењу за извођење радова**, поред електронског захтева потребно је доставити потребну документацију у складу са чланом 27.Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем путем „Службени гласник РС „ број 68/19) **чланом 145. и 135.** Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 – испр. 64/2010 – пдлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/201– 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).
- Овај орган нема увид у званични лист непокретности сем увида у електронску базу података Републичког геодетског завода па се не може са сигурношћу изјашњавати о начину коришћења земљишта као и врсти земљишта предметних парцела, уколико није спроведен поступак промене намен земљишта исто је потребно сповести.
- 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 издвајање јавног од осталог земљишта за потребе формирања јавне саобраћајне површине. Потребно је формирати грађевинску парцелу у складу са планским документом-Планом генералне регулације Ариље.
- **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 генеалне регулације Ариље се налази у сеизмичкој зони 8 степена МКС. Сеизмички хазард 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 у року од три дана од дана достављања локацијских услова, 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 : ИДР 38-2021, од септембра 2021.године, израђено од [REDACTED] и [REDACTED] и услови добијени од имаоца јавног овлашћења.

- Општинска управа –

Број предмета: ROP-ARI-16426-LOC-1/2022

LU-26/22, 13.07.2022.год.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ

Драгана Петровић