

Република Србија
Број предмета: ROP-ARI-11914-LOCH-2/2023
Заводни број: LU-15/23
Датум: 27.06.2023. године
Ариље, Србија

Општинска управа општине Ариље, поступајући по захтеву [REDACTED]

[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 породично стамбеног објекта, спратности Пр + Пк, на катастарској парцели 506/8 КО Ариље

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

Увидом у електронску базу Републичког геодетског завода, од дана 15.06.2023.године, начин коришћења катастарске парцеле и врста земљишта је следећа:

Парцела 506/8 КО Ариље:

Начин коришћења земљишта:

-земљиште уз зграду и други објекат, површина 610 м²; врста земљишта: грађевинско земљиште изван грађевинског подручја.

На основу Уверења Републичког геодетског завода, Одељења за катастар водова Ужице (број предмета: 956-307-12583/2023 од дана 18.05.2023. године) на предметној парцели нема евидентираних водова.

На основу Копије катастарског плана (број предмета: 952-04-138-10170/2023 од 18.05.2023. 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:

- У техничким условима ЈКП „Зелен“ Ариље наводи да се прикључак на канализациону мрежу може извести на постојећи канализациони шахт који се налази на катастарској парцели број 506/14 КО Ариље. Од ревизионог шахта који се мора урадити на погодном месту поред објекта на катастарској парцели број 506/8 КО Ариље, канализацију извести ПВЦ цевима пречника мин. Ø160, са минималним нагибом 1,5% (1,5:100).

- У техничким условима ЈКП „Зелен“ Ариље наводи се да се прикључак на водоводну мрежу може извести са постојећег цевовода ПЕ DN110 који се налази на катастарској парцели број 506/14 КО Ариље, цевоводом од РЕНД димензије DN25 и радног притиска од 10 бара ка водомерном шахту који треба изградити на парцели 506/8 КО Ариље.

- Одељење за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте Општинске управе општине Ариље у својим условима наводи да се прикључак остварује директно на јавну саобраћајну површину -постојећа улица Коче Рацина.

- Према условима Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Ужице:

- **Место прикључења објекта:** мерни ормар, иза мерног уређаја
- **Место везивања прикључка на систем:** Прикључни НН стуб до јавне површине.
- **Опис прикључка до мерног места:** На постојећи прикључни дистрибутивни армирано бетонски НН стуб, који се налази на граници парцеле број 506/9 КО Ариље према јавној површини уградити ИМО-1 на стубу.

У ИМО-1 уградити трофазно електронско бројило са интегрисаним уклопним сатом или МТК, струјни лимитатори 3x25А, 10кА.

3.Класа и намена објекта:

Слободностојећи објекат – породично стамбени објекат, спратности Пр+Пк је у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ број 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)).

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

Основни подаци о објекту и локацији

Димензије објекта:

- Укупна површина парцеле/парцела: 610 м²
- Укупна БРГП надземно: 176,71 м²
- Укупна БРУТО изграђена површина: 176,71 м²
- Укупна НЕТО површина: 139,57 м²
- Површина земљишта под објектом/заузетост: 88,58 м²
- Спратност стамбеног објекта (надземних и подземних): Пр+Пк
- Висина објеката (слеме): 7,60 м
- Спратна висина: 2,60
- Број функционалних јединица /број станова: 1

- Број паркинг места: 1

Материјализација стамбеног објекта:

- Материјализација фасаде: термофасада

- Оријентација слемена: североисток-југозапад

- Нагиб крова: 25°

- Материјализација крова: Лим (облик црепа)

Индекс заузетости: пројектовано 14,52 %

Индекс изграђености: пројектовано 0,29

Зелене површине: 74,9%

Технички опис архитектонских – грађевинских радова

Архитектонско решење:

Објекат је пројектован за становање. У архитектонском смислу објекат се састоји из приземља и поткровља. Распоред просторија приказан је у цртежима, а намена и површине у табеларном приказу.

Породично стамбени објекат је пројектован у нивоу приземља и поткровља. Ниво приземља је на коти која је дата у пројекту, а спратна висина је 2.60 м. Објекат се састоји из следећих просторија: приземље и поткровље.

Пројектовани објекат се гради на следећи начин: дубина ископа темеља је – 80 цм од коте терена. Темелји се попуњавају бетоном МВ 20 испод којих је на пројектованој коти урађен тампон слој шљунка $d=10$ цм. Темелји се армирају мрежастом арматуром и остављају се анкери за стубове од ребрасте арматуре. Изнад темеља се ради темељна сокла од армираног бетона МВ повезана са хоризонталним армирано бетонским серклажима у пројектованом нивоу. Унутрашњи делови темеља се насипају тампон слојем шљунка који се збиља до потребне стишљивости преко које се ради армирано бетонска плоча. Спољни зидови се зидају од клима блокова $d=25$ цм у продужном малтеру, док су преградни ширине 20 цм и 12 цм. Изнад приземља ради ће се полумонтажна АБ таваница од ферт носача са испуном и завршном плочом $d=5$ цм. Као укрућења раде се хоризонтални и вертикални АБ серклажи. Поткровље се зида као што је у пројекту, на исти начин као и приземље. Кровна конструкција је дрвена која се подашчава, поставља се фолија, контра летва и летва, а покривач је челични пластифицирани лим у боји (облик црепа).

На објекту ће се радити демит фасада од стиропора $d=10$ цм. Столарија на објекту је од А1 профила са термо прекидом, као и унутрашња. Унутрашњи зидови се малтеришу, глетују и боје јуполом. Подови у објекту се од таркета, постављеног на цементну кошуљицу испод које се ради термо изолација од стиродура. У купатилу подови се раде од керамички плочица, зидови се облажу керамичким плочицама као и у кухињи.

У поткровљу се ради изолација крова од изовера $d=5$ цм, а плафонска конструкција од гипс плоча које се боје у бело са претходним бандажирањем спојева. Одвод воде са крова биће решен хоризонталним и вертикалним олучним цевима од бојеног челичног пластифицираног лима, а на кровне равни поставиће се снегобрани.

Обрада сокле је кулир. Око објекта се предвиђају АБ тротоари, а приступ објекту и површина испод за паркинг место – бехатон плоче.

5. Подаци о правилима уређења и грађења:

Предметна катастарска парцела је обухваћена Планом генералне регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 1/17) и налази се у урбанистичкој целини 4.6, у зони становање средњих густина С1.

Предметна парцела 506/8 КО Ариље испуњава услове за грађевинску парцелу.

Дозвољена намена

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.

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.

Грађевинска линија се налази на 5 метара од регулационе линије која према плану носи назив -улица Јована Дучића.

Тип изградње:

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

Индекси:

Индекс изграђености

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;

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.

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.

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 %.

Општа правила грађења:

Кота приземља нових објеката

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља објеката 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 објеката 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, кота 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.

Одводњавање површинских вода:

Одводњавање са грађевинске парцеле вршити слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5 %.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели. Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама, а одвођење површинских вода мора бити контролисано.

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 заштита 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 саобраћајну површину се остварује према условима Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте (број предмета: УПП 53/23 од дана 06.06.2023.године).

Услови за пројектовање и прикључење на електроенергетску мрежу:

Према условима Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице(број предмета: 2540400-D-09.16.-232727/2-23 од дана 06.06.2023.године).

Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ:

-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. (број уговора: 2540400-D-09.16.-232727/3-23-UGP од дана 06.06.2023. године).

Услови за пројектовање и прикључење на канализациону мрежу:

Према техничким условима ЈКП „Зелен“ Ариље (број предмета: ROP-ARI-11914-LOC-2-НРАР-5/2023 од дана 06.06.2023.године).

Услови за пројектовање и прикључење на водоводну мрежу:

Према техничким условима ЈКП „Зелен“ Ариље (број предмета: ROP-ARI-11914-LOC-2-НРАР-5/2023 од дана 06.06.2023.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 противпожарне 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 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 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: 1/2023 од априла 2023. године), израђено од стране [REDACTED], Главни пројектант: [REDACTED], Одговорно лице пројектанта: [REDACTED] и услови имаоца јавних овлашћења.

ОПШТИНА АРИЉЕ

- Општинска управа –

Број предмета: ROP-ARI-11914-LOCH-2/2023

LU-15/23, 27.06.2023.год.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ

Драгана Ерић