

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 изградњу стамбеног објекта-породична кућа, П+0 на катастарској пацели 564 КО
Ступчевићи

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

Увидом у званичну електронску базу Републичког геодетског завода начин коришћења парцеле 564 КО Ступчевићи, од дана 24.02.2021.године, је следећи:

-њива 4.класе,површине 16 416 м²;

Укупно: 16 416 м²

1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ЈАСИКА
Број парцеле:	564
Подброј парцеле:	0
Површина м ² :	16416
Број листа непокретности:	388

Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 4. КЛАСЕ
Површина м ² :	16416

Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	[REDACTED]
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	[REDACTED]
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2

Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	

Забележба парцеле	
*** Нема забележбе ***	

* Извод из базе података катастра непокретности.

Према прибављеном Уверењу Републичког геодетског завода, Сектор за катастар водова Ужице (број предмета: 956-01-307-669/2021 од дана 25.01.2021.године) преко предметне парцеле нема евидентираних водова.

Копија плана(952-04-138-933/21 од дана 22.01.2021.године).

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 прикључак на јавну саобраћајну површину остварује на катастарску парцелу 2009 КО Ступчевићи(некатегорисани пут [REDACTED]) преко катастарских парцела 556/3, 566/3 и 565 све у КО Ступчевићи.

Према евиденцији надлежног органа ове парцеле се воде на следећи начин:

-Парцела 556/3 КО Ступчевићи, начин коришћења земљишта је: њива 4.класе, површине 1026 м², ималац права на парцели је [REDACTED], својина, приватна, обим удела 1/1;

-Парцела 566/3 КО Ступчевићи, начин коришћења земљишта је ливада 4.класе, површине 9300 м², ималац права на парцели је [REDACTED], својина, приватна, обим удела 1/1;

-Парцела 565 КО Ступчевићи, начин коришћења земљишта је: земљиште под објектом, површине 72 м², земљиште уз зграду и други објекат 500 м², воћњак 3.класе површине 4 616, ималац права на парцели је [REDACTED], својина, приватна, обим удела 1/1; подаци о објекту : породична стамбена зграда-површине 72 м², објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, ималац права на објекту је [REDACTED], својина, приватна, обим удела 1/1.

-Прикључак на водоводну мрежу се може извести са постојећег цевовода ПЕ DN63 који је стигао до кат. парц. бр. 564 КО Ступчевићи, уз поштовање додатних услова.

-да је место везивања прикључка на електроенергетски систем : Постојећи НН стуб до прилазног пута за предметни објекат. „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Оранак Електродистрибуција Ужице у својим условима нису навели преко којих парцела прелази електроенергетска мрежа, као ни катастарску парцелу где се налази место прикључења.

3. Класа и намена објекта:

Стамбени објекат-слободностојећи објекат, спратности П+0, у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ 22/15) и припада категорији Б, класификационе ознаке 111012-Стамбене зграде са једним станом-Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, планинске колибе, ловачке куће до 2000 м² и П+4+Пк(Пс) (100%).

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

Димензије објекта:

-Укупна површина парцеле/парцела: 16416,00 м²;

-Укупна бруто површина под планираним објектом: 658,00 м²;

-укупна БРГП објекта: 658,00 м²;

-укупна НЕТО површина објекта: 581,25 м²;

-површина приземља нето: 581,25 м²;

-површина земљишта под објектом/заузетост: 658,00 м²;

-спратност(надземних и подземних етажа): П+0;

-Висина објекта(венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима: објекта 4,30, венац /;

-апсолутна висинска кота(венац, слеме, повучени спрат и др.)према локацијским условима: објекат 412,20 мнв, венац /;

-спратна висина: 3,30м;

-број функционалних јединица/број станова: 1 функционална јединица: стан;

-број паркинг места: 1 паркинг;

Материјализација објекта:

-Материјализација фасаде:деммит фасада;

-Оријентација слемена:-;

-Нагиб крова: 2%;

-Материјализација крова: бетонска плоча;

-**Процент зелених површина** : 95 %;

-**Индекс заузетости** : 4,01 % ;

-**Индекс изграђености**: 0,40.

Друге карактеристике: Објекат је стамбени, слободностојећи, са приземљем издигнутим изнад терена. У објекту се налази једна стамбена јединица.

5. Подаци о правилима уређења и грађења:

Предметна парцела 564 КО Ступчевићи је обухваћена Просторним планом општине Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 5/11) и налази се у зони магистралног пута и реке Моравице. 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 грађевинског земљишта 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 других објеката на истој парцели:

У оквиру грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изградњености парцеле, допуштена је изградња пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.

На парцелама намењеним за индивидуалну стамбену изградњу допуштена је изградња гаража, летњих кухиња, мањих занатских радионица, простора за услужне делатности, економских објеката за пољопривреду и сл., а све у складу са посебним правилима градње за поједине зоне.

Ако се ове просторије граде ван габарита основног стамбеног објекта, исте се могу градити само у приземним објектима (П+0) и лоцирати се у дворишном делу парцеле. Изузетно, ако то услови терена или делатности захтевају, објекти могу бити постављени паралелно са главним стамбеним, или испред њега, али максимално до успостављене грађевинске линије, уз поштовање осталих услова лоцирања.

Пратећи садржаји који могу бити у оквиру стамбене парцеле морају бити еколошки и функционално примерени зони породичног становања - трговина, угоститељство, услужно занатство (без штетног утицаја по околину).

Самосталне гараже, као и гараже у оквиру објеката морају бити удаљене минимум 5м од регулационе линије.

Септичке јаме не смеју бити лоциране ближе од 6 м од стамбених објеката нити ближе међи од 3 м.

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 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 6/21,од дана 01.02.2021.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.-25301-21 од дана 02.02.2021, ПР-ЕНГ-01.78/02).

Услови за пројектовање и прикључење на водоводну и канализациону мрежу:

Постоје услови прикључења на водоводну мрежу и оставрује се према условима ЈКП „Зелен“(број предмета: ROP-ARI-1169-LOC-1-HPAP-3/2021 од дана 29.01.2021.године).

ЈКП „Зелен“ у свом допису доставља обавештење да канализациона мрежа у Ступчевићима није дата на управљање ЈКП „Зелен“, већ да је потребно обратити се МЗ Ступчевићи за техничке услове.

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

Увидом у Идејно решење, достављен захтев и према прибављеној Копији плана(број предмета: 952-04-138-933/21 од дана 22.01.2021.године) 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**, 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-D-09.20.-25301-21 од дана 02.02.2021, ПР-ЕНГ-01.78/02), 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(њива 4.класе).
- У документацији за грађевинску дозволу потребно је представити зелене површине, као и прорачунати и представити паркинг простор онако како је планским документом за ову зону предвиђено.
- До издавања грађевинске дозволе потребно је решити начин прикључења на канализациону мрежу. Потребно је поступити по условима за пројектовање и прикључење на канализациону мрежу којим управља МЗ Ступчевићи или предвидети изградњу септичке јаме како је планским документом прописано.
- Доказ о уписаном праву службености на катастарским парцелама 556/3, 566/3 и 565 КО Ступчевићи у корист катастарске парцеле на којој се гради објекат, у ширини како је прописано планским документом.
- 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 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 зграда 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, израђено од [REDACTED], дипл.инг.архитектуре, број лиценце: 300 8039 04, број техничке документације 02/21 од јануара 2021.године) и услови добијени од имаоца јавног овлашћења („ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Оранак Електродистрибуција Ужице, ЈКП „Зелен“ и Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте).

ОПШТИНА АРИЉЕ
- Општинска управа –
Број предмета: ROP-ARI-1169-LOC-1/2021
LU-2/21, 24.02.2021.год.

НАЧЕЛНИК
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
Горица Петровић