

Република Србија
Број предмета: ROP-ARI-18666-LOC-3/2021
Заводни број: LU-36/21
Датум: 27.09.2021. 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“ 115/2020) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“ бр.68/19) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта број 3, спратности Пр+1Сп, на катастарској парцели 205 КО Ариље

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

Увидом у званичну електронску базу Републичког геодетског завода, од дана 23.09.2021.године, начин коришћења предметне парцеле је следећи:

- земљиште под зградом и другим објектом, површине 112 м²;
- земљиште под зградом и другим објектом, површине 22 м²;
- земљиште под зградом и другим објектом, површине 83 м²;
- земљиште уз зграду и други објекта, површине 132 м²;

-Укупно: 349 м²

Подаци о непокретности	7e27ff18-36c1-4ad8-bf04-61df6647a65d
------------------------	--------------------------------------

Матични број општине:	70041
Општина:	АРИЉЕ
Матични број катастарске општине:	701734
Катастарска општина:	АРИЉЕ
Датум ажурности:	23.09.2021. 13:31
Служба:	АРИЉЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СВЕТОГ АХИЛИЈА
Број парцеле:	205
Подброј парцеле:	0
Површина м ² :	349

Број листа непокретности:

195

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

Број дела:

1

Врста земљишта:

ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Култура:

ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ

Површина м²:

112

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:

████████████████████

Лице уписано са матичним бројем:

ДА

Врста права:

СВОЛИНА

Облик својине:

ПРИВАТНА

Удео:

1/1

Терети на парцели - Г лист	
----------------------------	--

Терет број:

*

Врста терета:

ПРАВО ПРОЛАЗА

Датум уписа: 20.2.2008.

Трајање терета:

Датум престанка:

Опис терета: *

Терет број: *

Врста терета: ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ

Датум уписа: 28.3.2012.

Трајање терета:

Датум престанка:

Опис терета: *

Забележба парцеле

Датум: 2.3.2021. 0:00:00

Број предмета: 952-02-9-138-3618/2021

Опис: ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ИСПРАВКУ ГРЕШКЕ ЗА К.П.БР.205 КО АРИЉЕ

* Извод из базе података катастра непокретности.

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица: СВЕТОГ АХИЛИЈА

Број парцеле: 205

Подброј парцеле: 0

Површина m²: 349

Број листа непокретности: 195

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

Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина м²:	83

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	████████████████████
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист	
----------------------------	--

Терет број:	*
Врста терета:	ПРАВО ПРОЛАЗА
Датум уписа:	20.2.2008.
Трајање терета:	
Датум престанка:	
Опис терета:	*

Терет број: *

Врста терета: ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ

Датум уписа: 28.3.2012.

Трајање терета:

Датум престанка:

Опис терета: *

Забележба парцеле

Датум: 2.3.2021. 0:00:00

Број предмета: 952-02-9-138-3618/2021

Опис: ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ИСПРАВКУ ГРЕШКЕ ЗА К.П.БР.205 КО АРИЉЕ

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта: 3

Назив улице: СВЕТОГ АХИЛИЈА

Кућни број: 30

Кућни подброј:

Површина m²: 83

Корисна површина m²: 0

Грађевинска површина m²: 0

Начин коришћења и назив објекта: ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА

Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА

Имаоци права на објекту

Назив: [REDACTED]

Лице уписано са матичним бројем: ДА

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 прибављеној Копији катастарског плана водова (број предмета: 956-307-14139/2021 од дана од дана 02.07.2021. године) на предметној парцели нема евидентираних водова.

На основу Копије плана (број предмета: 952-04-138-13254/2021) на парцели су евидентирана 3 објекта.

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 може остравити прикључак на постојећу улицу која се налази на катастарској парцели 457/9 КО Ариље, улица Светог Ахилија.

- да се прикључак на водоводну мрежу према условима ЈКП „Зелен“ може извести са азбест цементног цевовода (АСС DN150 – који се налази на кат. парц. бр. 457/9 КО Ариље), цевоводом од РЕНД димензије DN32 и радног притиска од 10 бара ка водомерном шахту који треба изградити на парцели 205 КО Ариље.

- да се прикључак на канализациону мрежу према условима ЈКП „Зелен“ може извести на постојећи канализациони шахт који се налази на кат. парц. бр. 205 КО Ариље.

- да је место везивања прикључка на електроенергетски систем : Постојећа прикључна КПК на објекту библиотеке у улици Светог Ахилија.

3. Класа и намена објекта:

Слободностојећи објекат – стамбена зграда са једним станом, спратности П+1Сп, у складу је са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ 22/15) и припада категорији Б , класификационе ознаке 111021-Стамбене зграде са једним станом-Куће у низу, спојене зидом, или низ спојених кућа на стрмини(терасама), у којима сваки стан има свој кров и свој улаз директно из приземља, површине до 2000 м² и П+4+Пк(Пс).

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

Димензије објекта:

Укупна површина парцеле/парцела: 349 м²;

-Укупна БРГП надземно:

Објекат 1: 224 м²;

Објекат 2: 22 м²;

Дограђени објекат 3: 232,14 м²;

(Постојећи објекат 3, П= 115,75 м²);

Укупно сви објекти на кат.парцели: 478,14 м²;

-Укупна БРУТО изграђена површина:

Објекат 1: 224 м²;

Објекат 2: 22 м²;

Дограђени објекат 3: 232,14 м²;

(Постојећи објекат бр.3 П=115,75 м²)

Укупно сви објекти на кат.парцели: 478,14 м²;

-Укупна НЕТО површина :

Објекат бр.3 постојећи: 88,62 м²;

Објекат бр.3 дограђен: 176,00 м²;

Површина приземља(бруто):

Објекат 1: 112 м²;

Објекат 2: 22 м²;

Објекат 3 дограђен: 116,07 м²;

Укупно сви објекти на кат.парцели: 250,07 м²;

Објекат 3:

Постојећа спратност(надземних и подземних етажа): Пр;

Нова спратност(надземних и подземних етажа): Пр+1Сп;

Објекат 3: Нова висина објекта (венац, слеме, повучени спрат=: +8,40 м;

Постојећа висина објекта: +6,94 м;

Објекат број 3:

Апсолутна висинаквота приземља: +342.80 мнв;

-Спратна висина: 2,80 м;

-Број функционалних јединица/број станова по објекту: 1 стамбена јединица;

-Број паркинг места(постојећи):1;

-Број паркинг места (ново): 2;

Материјализација објекта:

-Материјализација фасаде: Контактна термоизолациона фасада;

-Оријентација слемана: североисток-југозапад;

-Нагиб двоводног крова(нови): 33 °;

-Нагиб једноводног крова(нови): 19 °;

-Материјализација крова: Опекарски цреп;

-Процент зелених површина: 11 %;

-Индекс заузетости: 71 %;

-Индекс изграђености :1,37.

5.Подаци о правилима уређења и грађења:

Предметна парцела 205 КО Ариље је обухваћена Планом генералне регулације Ариље(„Службени гласник општине Ариље“ бр. 1/17) и налази се у урбанистичкој целини 1.1.3 у зони „дословање“. Парцела се налази у оквиру **амбијенталне целине Градски центар.**

Регулационе и грађевинске линије:

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 и регулациона линија за предметну парцелу се преклапају.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена:

Забрањена је изградња свих објеката у којима се обављају деатности које могу да угрозе околне објекте и животну средину бујом, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима, као и објекти који се архитектонско грађевинском склопу не уклапају у окружење.

Тип изградње:

- Претежно објекти у низу или прекинутом низу (у складу са наслеђеном матрицом);
- Слободностојећи
- 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 70%.

Максимална спратност објекта:

За парцеле које су оријентисане на Улицу Св Ахилија:

- Објекти на регулационој линији - Пр+1
- Објекти у дубини парцеле, на удаљености већој од 10,0 м од регулационе линије – Пр+2

За објекте оријентисане на саобраћајницу у унутрашњости блока - П+2

Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина надзатка поткровне етаже за објекте свих намена износи максимално 1,6м, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Услови за постојеће објекте:

Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима.

- Постојећи објекти могу бити дограђени уз поштовање планираних урбанистичких параметара.

- Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта планираној намени

- Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са планираном грађевинском линијом.

- Уколико је постојећи објекат на мањој удаљености од границе суседне парцеле, од планом прописане, није дозвољено отварање отвора на фасади изузев на помоћним просторијама са парапетом минималне висине од 1,80 м или фиксни "стаклени зидови" (стаклене призме) за нужно осветљење просторија.

Положај објеката на парцели:

Положај објекта на парцели дефинише се:

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

Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија .

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, објекте у прекинутом низу и за први и последњи објекат у низу на бочном делу дворишта - 4,00 м;

Пристап и паркирање на парцели:

- Парцела мора имати директан пристап на јавну саобраћајну површину
- За парцеле које су искључиво оријентисане на Улицу Св. Ахилија – пешачка зона – дозвољава се решавање потреба за паркирањем на јавним паркинг просторима у улицама са мирујућим саобраћајем у непосредној близини (Ул. М. Глишића и др.)
- За парцеле које имају колски пристап услови за паркирање су следећи:
 - Паркирање обезбедити унутар сопствене парцеле. Број паркинг места зависи од врсте пословања:
 - банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа - 1 ПМ на 70m² корисног простора;
 - пошта - 1 ПМ на 150 m² корисног простора;
 - трговина на мало - 1 ПМ на 100 m² корисног простора;
 - Уколико је пословна јединица мање површине од горе наведених важи услов 1 посл. јединица/1ПМ
 - угоститељски објекат - 1 ПМ на користан простор за 8 столица;
 - хотелијерска установа - 1 ПМ на користан простор за 10 кревета;
 - 1 стан / 1 ПМ

Архитектонско обликовање и материјализација:

- Објекте градити од квалитетних, савремених материјала, са циљем постизања већег разреда у смислу енергетске ефикасности.
- Прилагодити архитектуру нових објеката традиционалним односима у избору волумена и размерника да би се сачувало неопходно јединство.
- Очувати пропорцијске односе у архитектури и архитектонским елементима.

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:

- У оквиру амбијенталних целина одређених Елаборатом заштите културног наслеђа, за сваку градитељску интервенцију на постојећим објектима као и за изградњу нових објеката неопходно је прибављање услова Службе заштите Завода за заштиту споменика -Краљево
 - 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.

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.

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.

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 стамбеног објеката није предмет процене утицаја.

7. Услови за пројектовање и прикључење на инфраструктурну мрежу:

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 24/21 од дана 20.07.2021.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-D-09.20.-115431-21, ПП-ЕНГ-01.79/01 од дана 19.07.2021.године).

Услови за пројектовање и прикључење на водоводну и канализациону мрежу:

Постоје технички услови за прикључење на водоводну и канализациону мрежу. Пројектовање и прикључење се врши према условима ЈКП „Зелен“ (број предмета: ROP-ARI-18666-LOCH-2-HPAP-5/2021 од дана 19.07.2021.године).

Мере техничке заштите у оквиру Амбијенталне целине Градски центар:

Поступати према условима Завода за заштиту споменика културе Краљево (број предмета: 1006/2 од дана 16.09.2021.године).

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

Увидом у Идејно решење, достављен захтев и прибављену Копију плана (број предмета: број предмета: 952-04-138-13254/2021) на предметној парцели су евидентирана три објекта. На основу захтева и достављеног Идејног решења наведено је да нема објеката предвиђених за рушење.

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.
- Са типским потписаним Уговором за пружање услуге за прикључење на дистрибутивни системе електричне енергије, потписан од стране ЕПС „Дистрибуција“ д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Ужице(број предмета: 8М.1.0.0-Д-09.20.-115431-21-UGP, ПР-ЕНГ-01.127/02, од дана 19.07.2021.годинеод дана 16.07.2021.године), 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).
- Графичке прилоге и текстуалну документацију Пројекта за грађевинску дозволу је потребно синхронизовати, односно представити паркинг простор.
- На основу јавне базе података Републичког геодетског завода површина објекта који је предмет реконструкције и доградње износи 83 м², та површина се разликује од података на Геодетском снимку постојећег стања израђеног од Геодетске агенције за пројектовање Геопројект Ариље од дана 12.04.2021.године и података о постојећем објекту број 3 у делу Основни подаци о објекту и локацији. Кроз поступак издавања грађевинске дозволе ће бити контактиран Републички геодетски завод и тада ће референт на обради предмета утврдити да ли су званични подаци индентични достављеној пројектоног документацији.
- **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.

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 финансирању 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 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 53.0-2021, јун 2021.године, пројектант: [REDACTED] и услови добијени од имаоца јавног овлашћења (Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте(број предмета: УПП 24/21 од дана 20.07.2021.године), ЈКП „Зелен“ (ROP-ARI-18666-LOCH-2-HPAP-5/2021 од дана 19.07.2021.године), „ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд огранак Електродистрибуција Ужице(број предмета: 8М.1.0.0-Д-09.20.-197369-21, ПР-ЕНГ-01.78/02 од дана 26.09.2021.године) и Услови завода за заштиту споменика културе Краљево(број предмета: 1006/2 од дана 16.09.2021.године)).

ОПШТИНА АРИЉЕ

- Општинска управа –

Број предмета: ROP-ARI-18666-LOC-3/2021

LU-36/21, од дана 27.09.2021.године.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ

Ружица Николић Васић