

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, 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 доградњу стамбене зграде на катастарској парцели 837/25 КО Церова

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

Увидом у званичну електронску базу Републичког геодетског завода, дана 14.06.2021.године, начин коришћења катастарске парцеле 837/25 КО Церова:

-земљиште под зградом и другим објектом, површине 105 м²;

-земљиште под зградом и другим објектом, површине 127 м²;

-земљиште уз зграду и други објекат, површине 438 м²

Укупно:670 м²

1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ПОЉЕ
Број парцеле:	837
Подброј парцеле:	25
Површина м ² :	670
Број листа непокретности:	570
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина м ² :	127
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	[REDACTED]
Лице уписано са матичним бројем:	НЕ (више информација)
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
Терет број:	*
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ОДЛУКЕ О ЗАБРАНИ ОТУЂЕЊА И ОПТЕРЕЂЕЊА НЕПОКРЕТНОСТИ
Датум уписа:	13.1.2020.
Трајање терета:	
Датум престанка:	
Опис терета:	*
Забележка парцеле	
*** Нема забележбе ***	
* Извод из базе података катастра непокретности.	
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ПОЉЕ
Број парцеле:	837
Подброј парцеле:	25
Површина м ² :	670
Број листа непокретности:	570
Подаци о делу парцеле	

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	127

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	
Лице уписано са матичним бројем:	НЕ (више информација)
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

Терет број:	*
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ОДЛУКЕ О ЗАБРАНИ ОТУЂЕЊА И ОПТЕРЕЂЕЊА НЕПОКРЕТНОСТИ
Датум уписа:	13.1.2020.
Трајање терета:	
Датум престанка:	
Опис терета:	*

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

Према прибављеном Уверењу Одељења за катастар водова Ужице (број предмета: 956-307-8348/2021 од дана 23.04.2021.године) на предметној парцели нема евидентираних водова.

На основу прибављене Копије плана (број предмета: 952-04-138-7588/2021 од дана 22.04.2021.године) на предметној парцели постоје евидентирана два 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 прикључак може оставрити на јавну саобраћајницу (општински пут I реда ОП-02 Вирово-Радаљево), на катастарској парцели 1346/1 КО Церова, и то на позицији на којој је извршен и прикључак објекта који се дограђује.

-да су у постојећем објекту изведене водоводне и канализационе инсталације које задовољавају потребе, а за проширење планирано доградњом није пројектовано веће ширење интерне водоводне и канализационе мреже, не постоје нови или додатни већи прикључци који би захтевали измену техничких услова за водовод и канализацију у односу на постојеће стање.

-да је место везивања прикључка на електроенергетски систем : Прикључни Н стуб, конзола са проводником АlFe 4x50 мм².

Опис прикључка до мерног места:

1. Изградити измештени мерни орман за два мерна места (ИМО2) на постојећем стубу на граници парцеле до јавне површине,
2. Изместити два трофазна електронска мултифункционална бројила из постојећег МРО у објекту, а испред бројила АОС типа Ц 1x3x25 А и 1x3x32 А.
3. Изградити самонесећи кабл. сноп Х00-А 4x16 мм² постављен низ стуб од конзоле са проводником АлФе 4x50 мм² до ИМО2.

Опис мерног места: У ИМО2 уградити 2 трофазна електронска мултифункционална бројила са могућношћу двосмерне комуникације, а испред уградити АОС типа Ц 1x3x25 А и 1x3x32 А.

3. Класа и намена објекта:

Слободностојећи објекат–стамбена зграда са два стана, спратности П+1,у складу је са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ 22/15) и припада категорији А , класификационе ознаке 112111-Стамбене зграде са два стана-Издвојене куће са два стана који се користе за стално становање или повремени боравак (за одомор и сл.) до 400 м² и П+1+Пк/Пс -100 %.

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

Димензије објекта:

- Укупна површина парцеле/парцела: 670 м²;
- Укупна БРГП надземно: 239 м²;
- Укупна БРУТО изграђена површина: 239 м²;
- Укупна НЕТО површина : 185,78 м²;
- Површина земљишта под објектом/заузетост: 268 м²;
- Спратност стамбеног објекта(надземних и подземних етажа): Пр+1;
- Висина објекта(слеме и др.): 7,87 м;
- Процент зелених површине 30 %;
- Спратна висина: 2,60 м;
- Број функционалних јединица/број станова: 2;
- Број паркинг места: 2;

Материјализација објекта:

- Материјализација фасаде: термофасада;
- Оријентација слемена: север-југ;
- Нагиб крова: 33°;
- Материјализација кровова: цреп;

Индекс заузетости : 40 % ;

Индекс изграђености: 0,40 .

Технички опис Идејног решења:

Стамбени објекат се састоји из приземља и спрата. Објекат је пројектован за становање. Распоред просторија приказан је у цртежима, а намена и површине у табеларном приказу. У циљу побољшања услова становања инвеститор ће доградити део просторија у приземљу као што је приказано у табелама. Новопроектовани део за доградњу стамбеног објекта удаљен је ½ висине од другог постојећег објекта на истој катастарској парцели.

Предвиђено је да објекат буде опремљен: електроинсталацијом, противгромобранском инсталацијом, водоводном и канализационом инсталацијом потопљеном у зидове и подове. (Канализациона инсталација се ради од бешумних цеви).

Радијаторско грејање на пелет. Прикључак на водоводну и канализациону мрежу предвиђа се према техничким условима надлежних предузећа.

5. Подаци о правилима уређења и грађења:

Предметна парцела 837/25 КО Церова је обухваћена Планом генералне регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ бр. 1/17) и налази се у урбанистичкој целини 8.14 у зони „становање малих густина“.

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене. Регулационе линије биће формиране издвајањем јавног од осталог земљишта.

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 5 метара од Улице Ариље 99.

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.

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

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 1,80м или фиксни "стаклени зидови"(стаклене призме) за нужно осветљење просторија.

Изградња других објеката на истој парцели:

-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.

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 – 30%.

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) доградња стамбеног објеката није предмет процене утицаја.

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 18/21 од дана 20.05.2021.године).

Услови за пројектовање и прикључење електроенергетске мреже:

Према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Оранак Електродистрибуција Ужице(број предмета: 8М.1.0.0-D-09.20.-13169-21, ПР-ЕНГ-01.79/01 од дана 29.04.2021.године).

Услови за пројектовање и прикључење на водоводну и канализациону мрежу:

Према условима ЈКП „Зелен“ (број предмета: ROP-ARI-10912-LOC-1-HPAP-5/2021 од дана 26.04.2021.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:

- 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, 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 уговора: 8М.1.0.0-D-09.20.-13169-21-UGP, ПР-ЕНГ-01.127/02 од дана 29.04.2021.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).
- **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 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.

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(број техничке документације: 2/2021 од априла 2021.године, израђено од Агенције за пројектовање и инжењеринг „Ригол“ Ариље, [REDACTED], одговорно лице пројектанта: [REDACTED]) и услови добијени од имаоца јавног овлашћења (Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте, ЈКП „Зелен“ , „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд огранак Електродистрибуција Ужице).

ОПШТИНА АРИЉЕ

- Општинска управа –

Број предмета: ROP-ARI-10912-LOC-1/2021

LU-15/21, од дана 14.06.2021.године

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ

Рујица Николић Василић