

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 реконструкцију, доградњу и надградњу стамбеног објекта на катастарској парцели 785/7 КО Вране

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

Увидом у званичну електронску базу Републичког геодетског завода, дана 09.08.2021.године, начин коришћења катастарске парцеле 785/7 КО Вране:

-земљиште под зградом и другим објектом, површине 111 м²;

-ливада 4.класе, површине 289 м²;

Укупно:400 м²

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	70041
Општина:	АРИЉЕ
Матични број катастарске општине:	701807
Катастарска општина:	ВРАНЕ
Датум ажурности:	06.08.2021. 12:12
Служба:	АРИЉЕ

1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ВРАЊАНСКО ПОЉЕ
Број парцеле:	785
Подброј парцеле:	7
Површина м ² :	400
Број листа непокретности:	440

Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина м ² :	111

Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	[REDACTED]
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист	
Терет број:	*
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ОБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ ЗА ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА
Датум уписа:	7.6.2019.
Трајање терета:	
Датум престанка:	
Опис терета:	*

Забележба парцеле	
-------------------	--

*** Нема забележбе ***

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

Број објекта:	1
Назив улице:	ВРАЊАНСКО ПОЉЕ
Кућни број:	66
Кућни подброј:	А
Површина м ² :	111
Корисна површина м ² :	207
Грађевинска површина м ² :	0
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА

Имаоци права на објекту

Назив:	САВИЋ (МИЛИЈАН) ЗОРАН
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка објекта

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

Према прибављеном Уверењу Одељења за катастар водова Ужице (број предмета: 956-307-14865/2021 од дана 09.07.2021.године) на предметној парцели нема евидентираних водова.

На основу прибављене Копије плана (број предмета: 952-04-138-13970/2021 од дана 09.07.2021.године) на предметној парцели постоји евидентиран један објекат.

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 (Улица 7. Јула), на катастарској парцели 1393 КО Ариље, а преко парцеле 785 /11 КО Ариље (постојећи пут) уз предходно решавање свих потребних имовинско правних односа, и то на позицији на којој је извршен и прикључак објекта који се дограђује;

-постојећи објекат је прикључен на водоводну и канализациону мрежу и након реконструкције, доградње и надградње нема потребу за проширењем исте;

-Постојећи објекат је прикључен на електродистрибутивну мрежу и након реконструкције, доградње и надградње нема потребу за проширењем исте.

3. Класа и намена објекта:

Слободностојећи објекат–стамбене зграде са једним станом, спратности Пр+1+Пк, у складу је са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ 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) - (100%).

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

-Укупна површина парцеле/парцела: 400 м²;

-Укупна БРГП надземно: 115,19 м²;

-Укупна БРУТО изграђена површина новог објекта: 342,39 м²;

-Укупна НЕТО површина новог објекта: 54,67 м²;

- Површина приземља БРУТО новог објекта: 63,40 м²;
- Површина земљишта под објектом/заузетост: 115,19 м²;
- Спратност стамбеног објекта(надземних и подземних етажа): Пр+1+Пк (Приземље + спрат + поткровље);
- Висина објекта (слеме и др.): мах – 10,41 м¹;
- Апсолутна висинска ката (венац, слеме, повучени спрат и др.): 341,25+10,41=351,66 мнм;
- Спратна нето висина: сутерен Н=270 цм; приземље Н=270 цм; подкровље Н=190-260 цм;
- Процент зелених површине: 30 %;
- Број функционалних јединица/број станова: 2 јединице:
 1. стамбени простор;
 2. стамбени простор;
 3. стамбени простор;
- Број паркинг места: 3;

Материјализација објекта:

- Материјализација фасаде: демит фасада – стиропор дебљине д=12 цм;
- Оријентација слемена: исток-запад;
- Нагиб крова: 25°;
- Материјализација кровова: фалцовани цреп;

Индекс заузетости : 28,80 % ;

Индекс изграђености: 0,86 .

Технички опис Идејног решења:

Постојећи објекат је спратности Пр+1+Пк (приземље + спрат + подкровље) и на приземљу се дограђује за површину од 4,06 м² а на спрату и подкровљу по 29,67 м² бруто површине. Приземни део објекта је стамбени и то са једном дневном собом, две спаваће собе, мокрим чвором, кухињом, тремом, котларницом и степеништем за спрат. Доградњом се уз котларницу проширује остава и то за 4,06 м². Спрат и подкровље објекта су стамбени и то са једном дневном собом, две спаваће собе, мокрим чвором, кухињом и степеништем за спрат. Доградњом се добијају соба и салон у укупној бруто површини од по 29,67 м². Спољашњим степеништем се такође остварује веза између приземља спрата и подкровља. Све просторије су пројектоване према функционалним захтевима и стандардима за ову врсту објеката.

Предвиђено је да објекат буде опремљен: електроинсталацијом, водоводном и канализационом инсталацијом (дограђени део објекта се прикључује на постојеће инсталације – нема потребе за проширивањем капацитета наведених инсталација).

Радијаторско грејање на пелет.

5. Подаци о правилима уређења и грађења:

Предметна парцела 785/7 КО Вране је обухваћена Планом генералне регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ бр. 1/17) и налази се у урбанистичкој целини 4.1, 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.

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 објеката 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 25/21 од дана 04.08.2021.године).

Услови за пројектовање и прикључење електроенергетске мреже:

Према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Оранак Електродистрибуција Ужице(број предмета: 20700-D-09.15.-128842/1-21, ПР-ЕНГ-01.79/01 од дана 23.07.2021.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.
- Доказ о промени намене пољопривредног у грађевинско земљиште инвеститор доставља након увида овог органа у препис листа непокретности и уколико је он потребан.
- 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.-128842-21-UGP, ПР-ЕНГ-01.127/02 од дана 23.07.2021.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).
- **Инвеститор је дужан да у потпуности испоштује услове од имаоца јавних овлашћења (и прибави све сагласности које су му тим условима прописане) 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 фундаирању 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: ИДР 06/2021 од јула 2021.године, израђено од АГЕНЦИЈА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ – „ ГРЕДА Р „- АРИЉЕ, одговорно лице пројектанта: Радица В. Чемерикић и услови добијени од имаоца јавног овлашћења (Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте, и „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд огранак Електродистрибуција Ужице).

ОПШТИНА АРИЉЕ

- Општинска управа –

Број предмета: ROP-ARI-20702-LOC-1/2021

LU-27/21, од дана 11.08.2021.године

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ

Горица Петровић