

Република Србија
Број предмета: ROP-ARI-18251-LOC-5/2022
Заводни број: LU-22/22
Датум: 07.06.2022. године
Ариље, Србија

Општинска управа општине Ариље, поступајући по захтеву [REDACTED] [REDACTED] е на основу члана 53.а став 1. 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“ 115/20), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“ бр.68/19) и Просторног плана општине Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 5/11) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта, спратности П+0, на катастарској парцели 527/1 КО Богојевићи

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

Увидом у званичну електронску базу Републичког геодетског завода, врста земљишта и начин коришћења за катастарску парцелу, од дана 05.06.2022. године је следећи:

1. Земљиште под зградом и другим објектом, површин 46 м²-грађевинско земљиште изван грађевинског подручја-породична стамбена зграда објекат - изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта;
2. Земљиште уз зграду и други објекат, површине 500 м²-грађевинско земљиште изван грађевинског подручја;
3. Остало вештачки створено неплодно земљиште, површине 301 м²-грађевинско земљиште изван грађевинског подручја;

Укупна површина: 847 м².

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица: КУШАК

Број парцеле: 527/1

Површина м²: 847

Број листа непокретности:

87

Подаци о делу парцеле

Број дела:

1

Врста земљишта:

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Култура:

ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ

Површина m²:

46

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:



Лице уписано са матичним бројем: **НЕ** ([више информација](#))

Врста права: СВОЈИНА

Облик својине: ПРИВАТНА

Удео: 1/3

Назив: 

Лице уписано са матичним бројем: **ДА**

Врста права: СВОЈИНА

Облик својине: ПРИВАТНА

Удео: 1/3

Назив: 

Лице уписано са матичним бројем: **ДА**

Врста права: СВОЈИНА

Облик својине: ПРИВАТНА

Удео: 1/3

Терет број:

*

Врста терета:

ЗАБЕЛЕЖБА ОДЛУКЕ О ЗАБРАНИ ОТУЂЕЊА И
ОПТЕРЕЂЕЊА НЕПОКРЕТНОСТИ

Датум уписа:

26.12.2019.

Трајање терета:

Датум престанка:

Опис терета:

*

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретност

Овај орган нема увид у званични лист непокретности уколико на предметној парцели постоје објекти који су грађени без одобрења за градњу, исте је потребно озакопити или уклонити скодно Закону о озакоњењу објеката („Службени гласник РС“ број 96/2015, 83/2018 и 81/2020 – одлука УС).

Према прибављеном Уверења Републичког геодетског завода, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Ужице (број предмета:956-307-5335/2022 од дана 09.03.2022.године) на парцели 527/1 КО Богојевићи нема евидентираних инсталација.

На основу Копије плана (број предмета: 952-04-138-4633/2022) на парцели је евидентиран један објекат.

2.Подаци о бројевима катастарских парцела преко којих прелазе прикључци инфраструктуре:

-У условима Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне програме општине Ариље наведено да је прикључак на јавну саобраћајницу директно на катастарску парцелу број 1492 КО Богојевићи која је некатегорисан општински пут;

-Према условима ЈКП „Зелен“ Ариље, објекат се прикључује на постојећу водоводну мрежу и постојећу септичку јаму које се налазе у дворишту на кат.парцели број 527/1 КО Богојевићи.

-Прикључење на електроенергетску дистрибутивну мрежу према прибављеним условима:

Место везивања прикључка на систем: Прикључни постојећи НН стуб, односно конзола са проводником АлФе 4x35 мм².

Опис прикључка до мерног места: Прикључак извести 1кВ кабл-водом ПП00-А 4x25мм² дужине око 32м - "силаз" са НН мреже Алч 4x25мм² на постојећем бетонском стубу, до издвојеног МО1 са уземним постољем.

На стубу поставити КО 0,5кВ, 5 кА.

У кабловско-прикључном делу ИМО уградити НВО 3x63А.

„ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Оранак Електродистрибуција Ужице у својим условима нису навели преко којих парцела прелази електрп енергетска мрежа, као ни катастарску парцелу где се налази место прикључења.

3.Класа и намена објекта:

Слободностојећи објекат у складу је са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ 22/15) и припада категорији А, класификационе ознаке 111011- 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:

Димензије објекта:

-Укупна површина парцеле/парцела: 847.00 м²;

-Укупна БРГП надземно: постојећи(објекат 1 се уклања, помоћни објекти укупно П=150,07 м² + нови стамбени објекат 146,34 м²) = 296,41 м²;

-Укупна БРУТО изграђена површина : 296,41 м²;

-Укупна НЕТО површина: стамбеног објекта: 117,30 м²;

-Површина приземља: 146,34 м²;

-Површина земљишта под објектом/заузетост: 146,34 м²;

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

-Висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.)према локацијским условима: мерено од терена, венац: 3,75, слеме: 7,28 ;

-Апсолутна висинска кота(венац, слеме, повчени спрат и др.) према локацијским условима: венац:434,51, слеме: 438,04;

-Спратна висина: 3,00 м;

-Број функционалних јединица/број станова: 1;

-Број паркинг места: 1;

Материјализација објекта:

-Материјализација фасаде: демит фасада;

-Оријентација слемена: североисток-југозапад.

-Нагиб крова: 30°;

-Материјализација крова: фалц.цреп;

-Процент зелених површина: 63%;

-Индекс заузетости: 34,99%;

-Индекс изграђености: 0,35.

ТЕХНИЧКИ ОПИС

Локација

Пројектовани стамбени објекат се налази у Богојевићи-ма у ул.Кушак број 5 на катастарској парцели број 527/1 К.О.Богојевићи општина Ариље.

На горе наведеној парцели постоје објекти па се за потребе градње новог стамбеног објекта уклања постојећи стамбени објекат П=46,00м² а сви помоћни објекти се задржавају.

Грађевинска линија стамбеног објекта ГЛ је од регулационе линије РЛ удаљена 8,60м. Димензије објекта су: 11,00x12,50+2,43x3,76 што је 146,34м² бруто површине приземљашто је и укупна бруто површина објекта.

У објекат се улази са уличне стране.

Конструктивно објекат је класичне градње са хоризонталним и вертикалним арм.бетонским серклагима. Кровна конструкција је четвороводна од резане чамове грађе димензија по пројекту. Кровни покривач је фалц.цреп. У објекту је предвиђена хоризонтална хидроизолација зидова од кондора В-4 са преклапањем 10цм. Објекат се темељи на тракастим темељима дубини фундарања -1,01м од коте терена. Сви серклажи, бетонске греде и стубови раде се од арм.бетона МБ30 са потребном оплатом и арматуром. Сва потребна лимена опшивања као и хоризонтални и вертикални олуци су од поцинкованог лима.Комплетна атмосферска вода са крова и сливних површина у дворишту одводи се у зелену површину. Зидови су од пуне опеке д= 25цм зидани у прод.цем.малтеру 1:3:9 са израдом термоизолације д= 15цм. Сви вертикални зидови се малтеришу прод.цем. малтером и боје посном бојом. Међуспратна конструкција је полумонтажна типа "ферт" са термоизолацијом. Сви подови су од гранитне керамике и паркета у зависности од намене. У објекту је планирана котларница у коју се улази из дворишта. Објекат се прикључује на постојећи водоводни прикључак и постојећу септичку јаму у дворишту. Објекат се прикључује на електро мрежу преко постојећег прикључка са повећањем од 10 кW. Грејање је на чврсто гориво. Колски улаз је постојећи а пешачки улаз је планиран.

5.Подаци о правилима уређења и грађења:

Предметна катастарска парцела 527/1 КО Богојевићи се налази у обухвату Просторног плана општине Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број предмета 5/11), у оквиру зоне

магистралног пута и реке Моравице, у зони грађевинског земљишта изван формираних центара насеља.

Предметна парцела се може сматрати грађевинском.

Регулациона и грађевинска линија

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. Мрежа инфраструктуре(примарне и секундарне) постаља се у појасу регулације. Појас регулације користи се за постављање јавног зеленила(дрвореди и паркови).

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.

Грађевинска линија општинске и некатегорисане путеве износи 5м од спољне ивице путног појаса.

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.

-Највећи дозвољени индекс заузетости за ову зону је **50%**.

-Највећи дозвољени индекс изграђености за ову зону је **1,5**.

Спратност

Највећа дозвољена спратност у зони грађевинског подручја изван формираних центара насеља је П+1+Пк;

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 мању 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 најамње 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 најамње 20 метара. Ова одстојања могу бити мања уз сагласност власника суседних парцела на којима постоје изграђени стамбени објекти, али не мање од 10 метара.

Одводњавање површинских вода:

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

Површинске и друге отпане воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме, обавезно у случају када се економско двориште налази уз јавни пут.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели. Насипање терена не сме угрзити објекте на суседним парцелама, а одвођење површинских вода мора бити контролисано, а ако постоји потреба за тим на парцели изградити и упојни бунар.

Приступ и паркирање на парцели:

Паркинг место је минималне величине 2,5м x 5,0м, 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

Изузетно у центрима насеља,потребан број паркинг места може се обезбедити истовременом изградњом паркинга на другој парцели на удаљености мањој од 50 м.

Паркирање у индустријској и сервисно-радној зони се планира у оквиру самих парцела, али и у оквиру независних парцела које се могу одредити за мирујући саобраћај (за одређену зону или групу објеката). Уколико нема претходно одређеног и обезбеђеног паркинга у непосредној близини, инвеститори нових објеката морају паркирање својих радника, гостију, радних и сервисних машина обезбедити у оквиру сопствене парцеле.

Уколико се паркинг простор обезбеђује на другој парцели у центрима насеља или у индустријској и сервисно-радној зони обавеза је истовремено издавање локацијске дозволе

за објекат и за паркинг простор и не може се издати употребна дозвола и извршити укњижба објекта, уколико није изграђен и паркинг простор.

Минимална површина простора за паркирање који се мора обезбедити је 1 паркинг место на 4 радника, уз 2 паркинг места за службена возила.

Примена правила грађења:

За све случајеве који се не могу подвести под Правила утврђена овим Просторним планом примењују се одредбе одговарајућег републичког Правилника (*Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу* - "Сл.гл.РС" бр. 22/2015).

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

У оквиру грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености 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 5 м од регулационе линије.

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

Инжењерско-геолошки услови:

Геолошке карактеристике: за ову локацију нема детаљних истражних радова. Обавеза инвеститора је да изврши испитивање терена пре израде техничке документације.

Ископе темељних јама, по правилу, изводити у сушном периоду, косине штитити израдом потпорних зидова са функционалним дренажама, контролисано одвођење површинских и подзмених вода до локалног реципијента, регулација потока и јаруга и др.

Такође је изузетно важно, пре издавања грађевинских дозвола, захтевати извођење инжењерскогеолошких истраживања, којима би се дефинисали услови безбедне изградње објеката (стабилност, дозвољено оптерећење и дозвољено слегање). На тај начин би се на најмању меру свела могућност погоршања својстава терена, услед намераване изградње објеката.

Неопходно је, сходно законским прописима, за сваки конкретан објекат одговарајућим прорачунима доказати геотехничку и сеизмичку сигурност објекта (израда одговарајућих елабората, као саставног дела техничке документације сваког објекта).

Мере сеизмичке превентиве

Сеизмички hazard у овој категорији терена износи $I=80$ MSK-64

6.Услови заштита животне средине

Према члану 3. Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ 135/2004 и 36/2009) стамбени објекти нису предмет процене утицаја на животну средину.

7.Услови за пројектовање и прикључење

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 5/22 од дана 22.03.2022.године).

Услови за пројектовање и прикључење на водоводну и канализациону мрежу ЈКП „Зелен“ Ариље:

Прикључење на јавну саобраћајницу се остварује према условима ЈКП „Зелен“ Ариље, од 28.03.2022.године.

Услови за пројектовање/укрштање и паралелно вођење са електроенергетском мрежом:

Према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Оранак Електродистрибуција Ужице(број предмета:2460800-D-09.16.-207381-22 од дана 24.05.2022.године. Издају се услови уз конатстацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова:

-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(2460800-09.16.-207381-22-UGP, од дана 24.05.2022.године; ПР-ЕНГ-01.127/02).

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

Увидом у захтев и Идејно решење назначено је да се стамбени објекат уклања ($P=46,00m^2$) а задржавају се помоћни објекти.

8.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.

9.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.

- Пројекат за грађевинску дозволу је потребно ускладити са класификационом ознаком која се наводи у предметним локацијским условима.
- **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 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.

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 предмета: РД 5/22 израђено од [REDACTED]

[REDACTED],
услови имаоца јавног овлашћења као и оверена сагласност власника суседних парцела.

ОПШТИНА АРИЉЕ

- Општинска управа –

Број предмета: ROP-ARI-18251-LOC-5/2022

LU-22/22, од дана 07.06.2022. године

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ

Драгана Петровић