

Република Србија
Број предмета: ROP-ARI-2090-LOCH-2/2022
Заводни број: LU-2/22
Датум: 21.03.2022. 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), 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 реконструкцију, доградњу и промену намене из помоћног у стамбени објекат(објекат број 1) и реконструкцију и доградњу објекта број 2

на катастарској парцели 394 КО Вране

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

Увидом у званичну електронску базу Републичког геодетског завода начин коришћења катастарске парцеле и врста земљишта од дана 18.03.2022.године је следећа:

Парцела 394 КО Вране

-земљиште под зградом и другим објектом, површине 70 м²;

-земљиште под зградом и другим објектом, површине 61 м²;

-земљиште уз зграду и дуги објекат, површине 500 м²;

-њива 6.класе, површине 755 м²

Укупно: 1386 м²

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица: РАЛИНИЋА БРДО

Број парцеле: 394

Површина м²: 1386

Број листа непокретности: 167

Подаци о делу парцеле

Број дела: 1

Врста земљишта: ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

На основу Копије плана (број предмета 952-04-138-2930/2022) на парцели су евидентирана 2 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 :

-према условима Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте приступ на јавну саобраћајну површину остварује се посредно на некатегорисан пут на к.п. 438 а преко катастарских парцела 394, 393/1 и 438 КО Вране, уз претходно решавање потребних имовинско правних односа, и то на позицији на којој је извршен и прикључак објеката који се реконструише и дограђује.

-У Идејном решењу је наведено да сви прикључци на инфраструктуру (електроинсталације, инсталације водовода и канализације) користеће се у постојећим капацитетима.

-Према условима Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице

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

Главна НН мрежа је АлФе 4x35-50 мм² са ТС 10/0,4 кВ Брест, извод 3.

Опис прикључка до мерног места: На прикључном новопостављеном стубу на удаљености од 35 м уградити измешени мерни орман за уградњу једног бројила. Поставити прикључни самоносећи кабловски сноп Х00-А 4x16 мм² од вршне затезне конзоле постављен низ стуб, фиксиран обујмицама и обезбеђен заштитним цревом до увода у ИМО. Струјне везе извести универзалним струјним стезаљкама.

Изградити кабловски вод 1 кВ РР00-А 4x25 мм² приближне дужине 40 м од новопостављеног ИМО на стубу до места демонтираног монофазног бројила. Сви радови се изводе на парцели странке.

Опис мерног места:

-демонтирати постојеће монофазно бројило број 11000888 (ЕД бр.2324612720) у објекту;

-уградити ново трофазно бројило у новопостављени ИМО на стубу, а испред бројила уградити струјне лимитаторе 3x25А.

3.Класа и намена објекта:

Слободностојећи објекти у складу су 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 повремене 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: 1386,00 м²;

-укупна БРГП надземно Обј. 1: 114,00 м² Обј. 2: 113,00 м² Обј. 1: 227,00 м²;

-укупна БРУТО изграђена површина: Обј. 1: 114,00 м²; Обј. 2: 113,00 м²; Обј. 1: 227,00 м²;

-укупна НЕТО површина: Обј. 1: 84,40 м²; Обј. 2: 87,70 м²; Обј. 1: 172,10 м²;

-површина приземља: Обј. 1: 75,00 м²; Обј. 2: 63,00 м²; Обј. 1: 138,00 м²;

-површина земљишта под објектом/заузетост: Обј. 1: 75,00 м²; Обј. 2: 63,00 м²; Обј. 1: 138,00 м²;

-спратност (надземних и подземних етажа) Обј. 1: Пр+Пк; Обј. 2: Пр+Пк;

-висина објекта (венац, слеме и др.) према локацијским условима: Обј. 1: 6,72м; Обј. 2: 6,60м;

-апсолутна висинска кота (венац, слеме и др.): Обј. 1: 454,90мнв; Обј. 2: 454,68 мнв;

-спратна висина: 2,6 м;

-број функционалних јединица/број станова: 2 стамбена објекта;

-број паркинг места: 2;

материјализација објекта:

-материјализација фасаде: Камен, дрво;

-оријентација слемена: Обј. 1: ЈЗ-СИ, Обј. 2: ЛИ-СЗ;

-нагиб крова: 40,0°;

-материјализација крова: цреп;

Процент зелених површина: 1049,0м²=75,68%;

Индекс заузетости : 9,95%;

Индекс изграђености: 0,16.

Друге катракарктеристике објекта: Постојећи помоћни објекат бр. 1 има укупну нето површину од 58,41м², и бруто површине од 70 м². Спратност објекта Пр. Постојећи стамбени објекат бр. 2 има укупну нето површину од 57,70 м² и бруто површину од 61м². Спратност објекта Пр.

Сажет технички опис:

На катастарској парцели бр. 394 КО Вране, Ариље постоје изграђена два објекта, и то објекат бр. 1 – помоћни објекат и објекат бр. 2 – стамбени објекат. Приступ локацији је омогућен са северозападне стране и то преко КП бр. 393/1 и 438, КО Вране, Ариље. Површина катастарске пареле износи 1386м². Овим пројектом се предвиђа реконструкција, доградња и промена намене помоћног објекта у стамбени – објекат бр. 1. Постојећи објекат је приземни и састоји се од четири оставе. Постојећи помоћни објекат бр. 1 има укупну нето површину од 58,41м², и бруто површине од 70м². Доградња се односи на доградњу поткровља, тако да нови објекат ће бити стамбени и спратности Пр+Пк. Новопројектовани објекат ће у приземљу имати кухињу са трпезаријом, ходник са степеништем ка поткровљу, гаражу и две оставе које се задржавају. У етажи поткровља се формира дневни боравак са кухињом и трпезаријом и купатило. Простор изнад остава се неће користити – тавански простор. Објекат бр. 2 се предвиђа за реконструкцију и доградњу. Постојећи стамбени објекат бр. 2 има укупну нето површину од 57,70м² и бруто површину од 61м².

Постојећи стамбени објекат је приземни и доградња се односи на доградњу поткровља. У приземљу је формиран трем, дневна соба са кухињом и трпезаријом и купатило. У етажи поткровља се формира ходник са степеништем и три спаваће собе.

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

Постојећи конструктивни склоп објеката је решен као масивни зидани систем од носећих зидова укрупњених хоризонталним и вертикалним серклажима. Главни носећи вертикални елементи који носе међупратну и кровну конструкцију су АБ стубови укрупњени хоризонталним армирано бетонским гредама на нивоу приземља. Ободни зидови објекта зидани су блоковима и опеком и укрупњени су хоризонталним и вертикалним армирано бетонским серклажима. Таванице је лакмонтажна ситноробраста таваница типа „ферт“. Кровна конструкција је од дрвених греда од чамове грађе II класе, ослоњених на дрвене роњаче. Сви наведени елементи су од чамове грађе. Темелјне стопе су повезане темелјним тракама. Доградња објеката се ради у масивном систему, зидови се изводе од гитер блока са хоризонталним и вертикалним серклажима. Косе и равне плоче степенишног простора пројектовану су као АБ плоче дебљине 15цм. Кровна конструкција се изводи од дрвених греда од чамове грађе II класе, ослоњених на дрвене роњаче. Кровни покривач је цреп који се ослања на кровне летве које се изводе у подужном и попречном правцу ради вентилисања кровне конструкције.

УНУТРАШЊА ОБРАДА:

Предвиђена је тзв „демит“ фасада од стиродура преко лепка који се наноси у два радна поступка и слоја завршно са акрил пластом. Кровни покривач је цреп. Обрада сокле према избору инвеститора уз обавезну консултацију са пројектантом.

УНУТРАШЊА ОБРАДА:

Завршна обрада пода зависи од намена просторија. Кухињски делови, купатила и део ходника предвиђена је керамика, као и терасе, док је у собама предвиђен, таркетов паркет.

ЗИДОВИ:

У мокрим чворовима целом површином зидова предвиђена је керамика. У осталим просторијама зидови су малтерисани и бојени дисперзивним бојама.

ПЛАФОНИ

Плафони свих просторија су малтерисани и финално бојени дисперзивном бојом. Ентеријерски је планиран спуштен плафон од гипса са одређеном потконструкцијом и лед расветом у дневном боравку кухињи и трпезарији.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Сви прикључци на инфраструктуру (електроинсталације, инсталације водовода и канализације) користеће се у постојећим капацитетима.

5. Подаци о правилима уређења и грађења:

Предметна парцела 394 КО Вране је обухваћена ППО Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 5/11) и налази се у зони грађевинског земљишта изван формираних центара насеља и зони пољопривредног земљишта.

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.

Предметна парцела се условно може сматрати грађевинском под условом да се испоштују услови за пројектовање и прикључење на јавну саобраћајну површину.

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

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле у зони грађевинског подручја изван формираних центара насеља:

-Минимално одстојање главних објеката од међе износи 5 м. Ово одстојање може бити мању уз писмену сагласност власника суседних парцела, али се дворизном 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 међаца.

-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 у зони грађевинског подручја изван формираних центара насеља:

Највећа дозвољена спратност је:

П+1+Пк уколико овим правилима није другачије одређено.

Одводњавање површинских вода:

Одводњавање са грађевинске парцеле вршити 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.

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	100 м ² корисног простора или стан

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.

6.Услови заштите животне средине

Према члану 3. Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ 135/2004 и 36/2009) планирани радови(реконструкција, доградња и промена менене помоћног у стамбени објекат) 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 3/22 од дана 25.02.2022.године).

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

Према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Оранак Електродистрибуција Ужице(број предмета:2460800-D-09.16.-80755-22 од дана 08.03.2022.године, услови пристигли у систем дана 14.03.2022.године). Издају се услови уз конатстацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова:

1.Закључивање уговора о припремању земљишта између инвеститора или јединице локалне самоуправе са имаоцем јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Ужице

Измешање постојећег главног НН вода 1 кВ, АлФе 4х35 мм² са крова предметног објекта за потребе реконструкције и доградње. За измешање потребно је уградити угаоно затезни стуба У9 у северном делу парцеле на прилазном путу,демонтирати носећи стуб у парцели број 395/2, пребацили конзолу са проводницима на новопостављени стуб и за трасу демонтиране НН мреже на деоници преко парцеле поставити кабл вод 1 кВ РР00-А 4х50 мм² приближне дужине 60 м.

2.Закључивање уговора о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Ужице. Ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра.

Сви радови на измешању се изводе на парцелама к.п.број 395/2, 406/1 и 394 КО Ариље.

Странка прибавља оверену сагласност власника катастарских парцела ради измешања мреже.

-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-D-09.16.-80755-22-UGP, од дана 09.03.2022.године; ПР-ЕНГ-01.127/02).

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

Увидом у захтев и Идејно решење нису назначени објекти за уклањање.

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.
- **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 шпете 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 Просторног плана 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: 01/22/ИДР израђено од Агенције за архитектоску делатност [REDACTED], услови имаоца јавног овлашћења као и оверене сагласности власника суседних парцела.

ОПШТИНА АРИЉЕ

- Општинска управа –

Број предмета: ROP-ARI-2090-LOCH-2/2022

LU-2/22, од дана 21.03.2022. године

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ

Ружица Николић Василић