

Општинска управа општине Ариље, поступајући по захтеву [REDACTED] [REDACTED] 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), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ 35/2015 и 114/2015, 117/2017), и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“ бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за реконструкцију и доградњу производног објекта - радионице П+Пк на кат.парцелама бр. 1138/5 и 1139/13 КО Ариље
-није могућа изградња у складу са поднетим захтевом-**

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

Катастарска парцела објекта је 1138/5 и 1139/13 КО Ариље, место објекта: Ариље.

2. Класа и намена објекта:

Производни објекат–радионица, спратности П+Пк - Индустијске зграде. Категорија објекта је у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ број 22/15) и припада категорији В - индустријске зграде, наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, нпр. фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу. Класификациона ознака је 125102 - радионице преко 400 м² (100%).

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

Димензије објекта:

- укупна површина парцеле/парцела: 1205,00 м²;

постојећи објекат број 3

-укупна БРГП надземно: 214,00м²;

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

Укупно објекат са доградњом:

-укупна БРГП изграђена површина: 410,63м²;

-укупна НЕТО површина објекта : 375,88м² ;

-површина приземља нето : 198,76 м² ;

-површина земљишта под објектом/заузетост: 214,00 м²;

-висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима: Објекат 6,75 м
Венац 5,25 м ;

-апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:
Објекат 336,79 мнв; Венац 335,29 мнв ;

-спратна висина: приземље 3,11 м, 2,40 м ; поткровље Од 2,70 м до 3,85 м; од 2,00 м до 3,15 м ;

-број функционалних јединица/број станова доградње: 1 функционална јединица: радионица;

-број паркинг места: 4 паркинг места.

Материјализација објекта:

-материјализација фасаде: Демит фасада;

-оријентација слемена: ЈЗ-СИ;

-нагиб крова: 10 степени;

-материјализација крова: ПУ кровни панел;

-процент зелених површина: 20.00%

-индекс заузетости: (Максимално 40+40 %) – 39,34%+16.02 %

-индекс изграђености: 0.76.

Друге карактеристике објекта: Постојећи објекат је слободностојећи, спратности П+0, а у објекту се налази текстилна радионица. Објекат има две различите технолошке висине. Пројектом се надграђује нижи део објекта до висине вишег дела објекта, а онда се технолошка висина раздваја

на два нивоа, тј. као П+Пк.

4. Подаци о правилима уређења и грађења:

Предметна катастарска парцела је обухваћена Планом Генералне Регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ бр. 1/17). Катастарске парцеле број 1138/5 и 1139/13 КО Ариље се налазе у **радној зони**.

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.

За катастарску парцелу број 1138/5 КО Ариље грађевинска линија је на 5 м од регулационе линије улице Војислава Поповића-Пипца.

За предметну парцелу 1139/13 КО Ариље грађевинска линија је на 10 м од регулационе линије Улице Ариље 73.

Тип изградње:

- Слободностојећи 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, парпетима и оградама).

Индекс заузетости парцеле представља однос габарита хоризонталне пројекције објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

Индекс заузетости у радној зони:

- под затвореним објектима –макс- 40%,
- отворене манипулативне и надкривене површине макс 40%,
- Минимални проценат зелених површина- мин 20%.

Спратност:

- производни део: П приземље са технолошки потребном висином,
- изузетно производни део: П+1 уколико то дозвољава технолошки процес, при чему је максимална висина коте венца објекта 10м,
- административно-управни део: макс- П+2,
- Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Положај објекта на парцели:

Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија.

- Минимална удаљеност објекта од бочних граница парцела:
- 3,5 м – мин за формирање протипожарног пута,
- Уколико је намена суседне парцеле становање било ког типа, минимално растојање објекта границе парцеле износи 10,0 м.

Услови за постојеће објекте:

- Постојећи објекти се могу реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима.
- Постојећи објекти могу бити добрађени 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 линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са планираном грађевинском линијом.

Приступ и паркирање на парцели:

Смештај возила решавати у оквиру сопствене парцеле, изван површине јавног пута, изградњом паркинга или гаража уз услов који је дат за сваку намену посебно.

Паркинге за транспорта возила предвидети у оквиру парцеле.

Паркирање у радној зони се планира у оквиру припадајућих парцела.

- Парцела мора имати директан приступ на јавну саобраћајну површину или посредно преко приватног пролаза минималне ширине 6,5 м (5+1,5).
- Паркирање обезбедити унутар парцеле уз услов:
 - 1 ПМ / 200 м бруто површине.

Минимални степен комуналне опремљености:

- обезбеђен излаз на јавни пут,
- могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације,
- решено одлагање комуналног отпада.

5. Услови за пројектовање и прикључење на инфраструктуру

Нису тражени услови од имаоца јавних овлашћења а све у складу са чланом 10. Правилника о поступци спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС“ број 113/2015, 96/2016 и 120/2017).

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

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

7. 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.

8. Посебни услови:

У складу са чланом 53.а став 2. 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) , локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавање употребене дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом.

Увидом у плански документ којим су предметне парцеле обухваћене – План генералне регулације („Службени гласник општине Ариље“ бр. 1/17), утврђено је да се предметне парцеле налази у радној зони.

Након достављеног Идејног решења установљено је да планирана реконструкција и доградња постојећег објекта-производни објекат-радионица, спратности П+Пк, није у складу са планским документом и то делу који дефинише положај на парцели:

Положај објеката на парцели:

- Минимална удаљеност објекта од бочних граница парцела:
 - 3,5 м – мин за формирање протипожарног пута.

Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија.

-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 задржан објекат испред грађевинске линије, планирана доградња тог објекта који се налази у појасу између грађевинске и регулационе линије није у складу са планом.

На основу претходног наведеног а сходно члану 10. Правилника о поступци спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС“ број 113/2015, 96/2016 и 120/2017), овај орган издаје локацијске услове - није могућа изградња у складу са поднетим захтевом.

Поука о правном средству:

На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном Општинском већу у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

ПРИЛОЗИ:

Саставни део локацијских услова је графички прилог - идејно решење приложено од стране подносиоца захтева.

ОПШТИНА АРИЉЕ
- Општинска управа –
Број предмета: ROP-ARI-6868-LOC-1/2019
LU-5/19, 02.04.2019.год.

**ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ**

Ружица Николић Василић