

Општинска управа општине Ариље, поступајући по ТЗР "КЕОПС" из Ариља, Мирослав Ивановић пр., 01 бр. 353-17/15 од 22.10.2015.г., за издавање локацијских услова за изградњу пословног објекта са складишним простором за трговину на велико и мало, на основу члана 53а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14 и 145/14), члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Службени гласник РС" бр. 22/15), а у складу са Регулационим планом за магистрални пут "22. август" у Ариљу и Генералним планом "Ариље 2015.", са изменом и допуном (планови су преиспитани и њихови поједини делови су остали на снази - "Службени гласник општине Ариље" бр. 5/03), издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**I** За изградњу пословно-складишног објекта (складишни простор, трговинско-изложбени простор и административни део), на кат. парцели број 1027/1 КО Ариље, површине 4181 м<sup>2</sup>, уз комплетирање грађевинске парцеле кат. парцелама бр. 1028/3 (37 м<sup>2</sup>) и 1029/7 (66 м<sup>2</sup>) све у КО Ариље, на територији општине Ариље, потребни за израду пројекта за грађевинску дозволу, у складу са Регулационим планом за магистрални пут "22. август" у Ариљу и Генералним планом "Ариље 2015.", са изменом и допуном. Идејно решење објекта урађено је од стране Архитектонског студија "УРБАНАРТ" из Тутина, одговорни пројектант Оливера М. Ђерлек, бр. лиценце 300 3545 03 (ИДР 01/15).

**НАМЕНА ОБЈЕКТА:** затворени складишни простор са трговином на велико и мало и пословним просторијама (администрација)

**КАТЕГОРИЈА:** Б

**КЛАСИФИКАЦИОНИ БРОЈ:** 125221

**БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА:** 1460 м<sup>2</sup>

**II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

### Постојеће стање:

Предметне кат. парцеле се налазе у урбаном подручју Ариља, уз државни пут 1.Б реда бр. 21. Простор је неизграђен. Преко к.п. бр. 1027/1 и 1029/7 КО Ариље прелази надземни високонапонски вод и подземни ТТ кабл (међом са државним путем 1.Б реда).

### Планирана намена:

Предметне катастарске парцеле се налазе у сервисно-радној зони према ГП "Ариље 2015.г.", док су према РП за магистрални пут "22. август" у Ариљу у зони производног занатства и складишта.

### Правила уређења:

Успостављене су **регулационе линије** према постојећим и планираним саобраћајницама. Према државном путу 1.Б реда задржава се постојећа регулација-међа. Према новопланираним улицама регулациона линија је на међи к.п. бр. 1028/3 са 1028/2 и 1029/7 са 1029/6, као и 1027/1 са 1027/4, све у КО Ариље.

**Одвођење површинских вода:** Нивелацијом грађевинске парцеле површинске воде се не смеју усмеравати ка суседним парцелама. Грађевинску парцелу нивелисати тако да се све површинске воде усмере ка уличном реципијенту, или ка интерном реципијенту са пречистачима. Извршити прикупљање атмосферских вода са кровних површина олуцима и одвођење истих до одговарајућег реципијента.

### Парцелација:

Предметне кат. парцеле могу сачињавати грађевинску парцелу. Обавеза инвеститора је да пре издавања употребне дозволе изврши препарцелацију - спајање свих катастарских парцела у једну.

### **Грађевинске линије:**

За новопланирани објекат грађевинске линије се установљују у односу на регулационе линије и то: грађевинска линија од регулационе линије државног пута 1.Б реда је на одстојању од 20 м, док је од новопланираних улица на одстојању од 10 м.

### **Урбанистички параметри:**

Планирану изградњу објекта планирати у складу са следећим урбанистичким параметрима из плана:

Објекат планирати као слободностојећи.

Максимална спратност објекта је П+1.

Индекс заузетости максимално до 60% (под објектима).

Под саобраћајни површинама максим. заузетост грађевинске парцеле до 10% (приступни путеви, паркинзи и манипулативне површине).

Под зеленилом заузетост грађевинске парцеле мин. 30%.

Минимално одстојање објекта од међе суседне парцеле у пословној зони износи 5.0 метара.

### **Архитектонско обликовање:**

Архитектонско - грађевинско решење објекта производне делатности прилагодити технологији производног процеса. Визуелну усклађеност остварити коришћењем јединствено обликованих архитектонских елемената (конструктивна хоризонтала или вертикала, парапети, венац и сл.).

У примени материјала користити армирани бетон, челик, префабриковане елементе, фуговану опеку, стакло и сл.

Кровни покривач је цреп или профилисани алуминијумски лим.

### **Ограђивање парцеле:**

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 м.

### **Унутрашње уређење грађевинске парцеле**

Секундарну саобраћајну мрежу предвидети тако да опслужи све постојеће и планиране објекте, као и да омогући кружни ток возилима посебне намене (ватрогасна и сл.).

### **Приступ парцели и паркирање возила**

Грађевинска парцела има предвиђен директан приступ јавној саобраћајној површини - новопланираној улици.

Стационарни саобраћај на територији планског подручја није предвиђен поред предметне деонице магистралног пута (М 21-1), односно улице "22. август", као ни поред осталих саобраћајница нижег ранга, већ искључиво у оквиру комплекса грађевинских парцела које се граниче са наведеним саобраћајницама.

Да би се обезбедио одговарајући стандард паркирања треба применити следеће нормативе, и то:

пословни простори – једно ПМ на 70 м<sup>2</sup> корисног простора;

трговина на мало – једно ПМ на 100 м<sup>2</sup> корисног простора;

магацински објекат – једно ПМ на 200 м<sup>2</sup> корисног простора.

## **III ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

### ***Саобраћајни прикључак***

Саобраћајни прикључак реализовати у складу са Условима за прикључење на јавну саобраћајницу

- улицу (ЈП Дирекција за изградњу Ариље, бр. 296/15 од 03.11.2015.г., који су саставни део овога акта. Неки од услова су:

- Саобраћајни (колско-пешачки) прикључак ове грађевинске парцеле треба реализовати на будућу јавну саобраћајницу предвиђену на кат. парцелама 1029/6 и 1028/2 КО Ариље.
- Ова саобраћајница је планирана у РП "Магистрални пут 22. август" (Одлука СО Ариље о преиспитивању 350-46/03 од 13.11.2013.г.). Планирана улица је у току 2014.г. геодетски одвојена (новонастале парцеле улице 1029/6 и 1028/2 КО Ариље), али земљиште није откупљено ни приведено намени. Из тог разлога тренутно се поднети захтев не може реализовати без изградње саобраћајнице.
- Реализација недостајуће инфраструктуре у току 2016. године може се обавити само уз услов закључења уговора о заједничком опремању грађевинског земљишта између ЈП Дирекција за изградњу општине Ариље и инвеститора планираног објекта.
- Након реализације ове саобраћајнице прикључак парцеле на улицу може се градити само уз сагласност управљача јавног пута.
- Пројектним решењем прикључка онемогућити свако чињење којим се оштећује или би се могла оштетити улица или ометати одвијање саобраћаја на улици и све остало дефинисано у члановима 44. и 45. Закона о јавним путевима (Сл.гл. РС бр. 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012 и 104/2013).
- Одводњавање атмосферских вода са горње коловозне конструкције у зони прикључка омогућити подужним и попречним падовима према атмосферској канализацији. Омогућити слободно отицање воде и одлагање снега са јавног пута-улице.
- Пре отпочињања радова на изградњи прикључка инвеститор је дужан да писмено обавести ово предузеће. Све трошкове везане за радове у зони саобраћајнице сноси инвеститор.

#### **Водоводни прикључак**

Водоводни прикључак реализовати у складу са Техничким условима за прикључак на општински систем за снабдевање водом, издатим од ЈКП Зелен, Ариље (51/86 од 04.11.2015.г.), који су саставни део овога акта.

Постоје технички услови за прикључак на водоводну мрежу (пословна намена објекта).

Прикључак за објекте извести са извода из постојеће шахте у улици Мића Матовића, поред кафеа "Алиби", ка водоводном шахту цевоводом од ПЕХД DN110, PN10 - радног притиска од 10 бара.

Мерна група за мокри чвор и кафе кухињу мора се састојати из следећих елемената: вентил 3/4" испред водомера, хватач нечистоћа 3/4", водомер 3/4", вентил са испустом 3/4" иза водомера.

Хидрантска мрежа мора бити називне димензије DN110 са посебним водомером Ø100 и посебним вентилима Ø100 испред и иза водомера и неповратним вентилом, такође иза водомера.

Водомерни шахт је заједнички за водоводни и хидрантски прикључак и мора бити водонепропусан од АБ, са избетонираним дном, димензије шахта су 1,5x1,5x1,2 м са обезбеђеним отвором Ø0,6 м и одговарајућим лив-гвозденим шахт поклопцем.

Сав материјал и опрема морају имати сертификат о квалитету а мерни уређај и гарантни лист.

Израду прикључка на водоводну мрежу могу извести само овлашћени радници ЈКП "Зелен" и то у року од 2 радна дана.

Трошкове прикључења сноси инвеститор.

Све евентуалне спорове по питању имовинско правних односа, а поготову прелазак испод/кроз магистрални пут Пожега-Ивањица, решава инвеститор.

### **Канализациони прикључак**

Канализациони прикључак реализовати у складу са Техничким условима за прикључак на општински систем за снабдевање водом, издатим од ЈКП Зелен, Ариље (51/87 од 04.11.2015.г.), који су саставни део овога акта.

Постоје технички услови за прикључак на канализациону мрежу.

Прикључак извести на постојећу шахту која се налази са супротне стране магистралног пута Пожега - Ивањица у односу на наведену парцелу. Од ревизионог шахта који се мора урадити на погодном месту поред објекта, канализацију извести ПВЦ цевима пречника  $\varnothing 160$ , са минималним нагибом 1,5% (1,5:100). На месту прикључка на постојећу шахту, пробијени отвор на канализациону цев забетонирати око цеви тако да се обезбеди водонепропусност. Након постављања канализационе арматуре и завршетка радова на шахтама, а пре затрпавања ровова, позвати службу водовода и канализације ЈКП "Зелен" ради пријема канализације и увођења у евиденцију корисника Излазак радника ЈКП "Зелен" одговорних зва пријем ће се организовати у току истог радног дана када се изврши позив.

Сав материјал и опрема морају имати сертификат о квалитету.

Трошкове прикључка сноси инвеститор.

Све евентуалне спорове по питању имовинско правних односа, а поготову прелазак испод/кроз магистрални пут Пожега-Ивањица, решава инвеститор.

### **Прикључак на електроенергетску мрежу**

Прикључак на електроенергетску мрежу реализовати у складу са Условима за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, издатим од ЕПС Дистрибуција доо Београд - Регионални центар Електросрбија Краљево, ОДС-Огранак Ужице, ЕД Ужице Погон Ариље (бр 09.03.0./216451/1/2015 од 05.11.2015.г.), који су саставни део овога акта.

Електроенергетски услови:

Инсталисана снага: 45 kW

Одобрена вршна снага: 35 kW

Гранична дозвољена вредност фактора снаге:  $\cos \varphi = 0,95$

Технички услови:

За потребе прикључења објекта на дистрибутивни електроенергетски систем, предвидети изградњу новог НН вода, од ТС 35/10,0,4 kV "Ариље 1" до новопредвиђеног иземштеног мерног ормана (ИМО) на граници власништва и јавне површине.

Део постојећег НН кабловског вода који је прикључен у ТС 35/10,0,4 kV "Ариље 1", на извод "Маџо", од ТС до разводног ормана РО-4, чија је локација предвиђена на граници јавне површине и парцеле на којој је лоциран објекат "Маџо", заменити новим кабловским водом ПП00-А 4x120 мм<sup>2</sup>.

Објекат "Маџо" прикључити из новопредвиђеног разводног ормана РО-4.

Од разводног ормана РО-4, до ИМО, предвидети изградњу кабловског НН вода ПП00-А 4x70 мм<sup>2</sup>.

Пројектну документацију реализовати у складу са Техничком препоруком бр. 3 "Избор и полагање енергетских каблова у електродистрибутивним мрежама 1kV, 10kV, 20 kV и 35kV" издате септембра 2000. год. од стране "Техничког савета ЕПС-а - Дирекција за дистрибуцију".

Напон прикључења објекта: 0,4 kV ниски напон

Место прикључења: Измештени мерни орман

Начин прикључења: подземни

удаљеност од система: 250 м, тип и пресек прикључка ПП00-А 4x70 мм<sup>2</sup>

тип КПК - КРК - Тип 3, 3x250/150 (ТР-13)

унутрашњи део прикључка: РР00-А 4x35 мм<sup>2</sup>, дужине: 20м.

Место везивања прикључка на систем: извод "Маџо" шифра 5АР-35/10 Ариље 1, шифра 81200

#### **IV ПОДАЦИ О ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКОНИТИ ПРЕ ПОЧЕТКА ГРАЂЕЊА**

Преко предметне кат. парцеле предвидети измештање надземно ВН вода 10 kV, у складу са предложеним идејним решењем (идејно решење приложено уз захтев).

Новоизграђени ВН кабловски вод 10 kV предвидети каблом ПХП 3x70 мм<sup>2</sup>.

#### **V ПОСЕБНИ УСЛОВИ**

##### **Заштита од пожара:**

У складу са Дописом у вези издавања услова заштите од пожара у поступку издавања локацијских услова, издатом од стране МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу, 07/33 бр. 217-12761/15 од 04.11.2015.г., који су саставни део овога акта.

##### **Мере енергетске ефикасности:**

Сви нови објекти морају да задовољавају услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датај у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Службени гласник РС" бр. 69/13).

##### **Посебни услови приступачности:**

Објекти намењени за јавно коришћење, као и прилази до истих, морају бити урађени у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" бр. 22/15)

##### **НАПОМЕНА:**

- 1. Ови локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања, односно до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са овим условима.**
- 2. Инвеститор је дужан да уз захтев за издавање грађевинске дозволе достави:**
  - извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
  - пројекат за грађевинску дозволу израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације, у електронској форми, као и онолико примерака у папирној форми колико подносилац захтева жели да му надлежни орган овери и врати приликом издавања грађевинске дозволе;
  - доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи;
  - доказ одговарајућег права на земљишту у смислу Закона, осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено Законом;
  - уговор између инвеститора и финансијера, ако постоји;
  - уговор са имаоцима јавних овлашћења о изградњи недостајуће инфраструктуре.
  - сагласност сувласника, оверена у складу са законом, ако се гради или се изводе радови на грађевинском земљишту које је у сувласништву више лица.
- 3. Одговорни пројектант дужан је да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.**
- 4. На ове локацијске услове се може поднети приговор надлежном општинском већу, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.**

**Прилози:**

Саставни део овога акта су услови прибављени у току поступка: услови ЈП Дирекција за изградњу Ариље, услови ЈКП "Зелен" Ариље, услови ЕПС и Допис МУПа Сектор за ванредне ситуације, као и извод из катастра подземних и надземних инсталација.

**ОПШТИНА АРИЉЕ**

- Општинска управа -

01 број 353-20/15, 05.11.2015.год.

поступак водио:  
самостални стручни  
сарадник за урбанизам  
Радојевић Зоран, дипл.инж.арх.

**НАЧЕЛНИК  
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ**

**РУЖИЦА НИКОЛИЋ ВАСИЛИЋ**

**Доставити:**

1. ТЗР "КЕОПС" Ариље
2. Архиви