

Општинска управа општине Ариље, поступајући по захтеву [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), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ 35/2015 и 114/2015), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбено пословне зграде- Пр+1+Пк, на кат.парцели број 665/28 КО Ариље

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

Према Уверењу РГЗ-Служба за катастар непокретности Ариље (број 952-04-35/2016) од 5.09.2016.године – површина катастарске парцеле број 665/28 КО Ариље уписане у лист непокретности број 2824 КО Ариље износи:

- остало вештачки створено 0.10.10ха

На основу Копије плана водова СКН Ариље (952-04-35/2016 од 5.09.2016.год.) се види да на кат.парцели бр.665/28 КО Ариље нема снимљених водова.

2. Класа и намена објекта:

Стамбено-пословни објекат, спратности Пр+1+Пк, категорија објекта према захтеву је у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ број 22/15) и припада категорији Б и класи 112112 (60,89%) и 122011 (39,11%).

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

- Укупна површина парцеле/парцела: 1010,00 м²;
- Укупна БРГП надземно:1200,00 м²;
- укупна бруто изграђена површина: 1200,00 м²;

4. Подаци о правилима уређења и грађења:

Предметна катастарска парцела је обухваћена ГП „Ариље 2015.год.“ са изменом и допуном – план је преиспитан и његови поједини делови су остали на снази (Службени гласник општине Ариље број 5/03) и разрађена планом ДУП „Грдовачко поље 2“ (преиспитан и поједини делови су остали на снази- Службени гласник општине Ариље број 5/03). Катастарска парцела 665/28 КО Ариље налази се у зони становања средње густине по Генералном плану.

Грађевинске линије:

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.

Грађевински објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију или се налази унутар простора одређеног грађевинским линијама. Помоћни и пратећи објекти се постављају у дворишном делу парцеле, или максимално до грађевинске линије.

Грађевинска линија према новоформираној улици је 5м.

Лоцирање објекта:

- Код слободностојећих објеката, одстојање од суседних граница парцеле мора бити 1,5 м и 2,5 м тако да удаљење између објеката износи 4 м, а код двојних објекта удаљеност од суседне парцеле не може бити мања од 2,5 м.
- На грађевинским парцелама за становање више, средње и ниске густине могуће је планирати изградњу стамбене јединице (два и више станова у једној грађевинској целини) без физичке деобе парцеле.
- На једној грађевинској парцели може бити изграђен само један стамбени објекат и исти мора чинити једну грађевинско-архитектонску целину.

Индекси:

- Степен искоришћености земљишта односно однос бруто површине свих објеката под габаритом према површини парцеле може бити:
Становање више, **средње** и ниске густине
- код слободностојећих и двојних објеката 40 %
- код објеката у низу 60%.
- Коефицијент изграђености (однос бруто развијене површине свих етажа и површине парцела) може бити:
- у зони становања више, **средње** и ниске густине 0,5 - 1,5

Спратност:

- Спратност објеката по зонама износи:
- становање средње и ниске густине - П+1+Пот.
- У свим зонама дозвољава се фазна изградња у погледу спратности.

Пратећи садржаји:

- У оквиру грађевинске парцеле намењене становању, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, могу се поред стамбеног, изграђивати и пратећи објекти који су у функцији становања односно чија намена не угрожава становање (гараже, летње кухиње, оставе, занатске радионице, простори за услужне делатности и слично).
- Пратећи објекти могу бити спратности П+0, у дворишном простору иза главног објекта и на удаљености 1,5 м од суседа. Објекат може бити и на међи парцеле уз сагласност суседа. Изузетно када су намењени трговини, личним интелектуалним услугама пратећи садржаји могу се поставити у наставку или испред основног објекта на грађевинској линији која је утврђена Регулационим планом уз услов да се формирају као саставни део главног објекта.
- Пратећи садржаји могу се предвидети у оквиру основног стамбеног објекта.
- Површина пратећег садржаја, намењених посебним делатностима, на парцели и у објекту у односу на укупну предвиђену површину свих објеката не може бити већа од:
- 40% у зонама становања средње и ниске густине
- Уколико се у зонама становања у изграђеним објектима врши промена намене, која је у складу са наменом прописаном Генералним планом, промена намене се пријављује надлежном органу али није потребно издавање урбанистичке дозволе, осим у случају када промена намене захтева радње које се према прописима о изградњи објеката сматрају изградњом односно реконструкцијом.

Организација простора, односно положај и врста пратећих садржаја на грађевинским парцелама намењених за становање, треба да обезбеди што већи степен интимности слободних површина као елемената проширеног стамбеног простора.

Паркирање:

- Паркирање возила се организује у оквиру грађевинских парцела.
- Гараже се могу градити у склопу главног или као помоћни објекат.

5. Услови за пројектовање и прикључење на инфраструктуру

⋮

ЈКП „Зелен“ Ариље констатовало је да постоје технички услови за прикључак на градску водоводну мрежу, технички услови издати дана 26.8.2016.године. Прикључак се може извести са постојећег цевовода DN110, према ситуацији у прилогу, цевоводом од ПЕХД димензије DN110 и радног притиска од 10 бара ка водоводном шахту.

Водомерни шахт је заједнички за водоводни и хидрантски прикључак и мора бити водонепропустан од АБ, са избетонираним дном, димензије шахта су 1,50x1,50x1,20м са

обезбеђеним отвором најмање $\varnothing 0,6\text{м}$ и одговарајућим лив-гвозденим шахт поклопцем.

Водоводни-санитарни прикључак за објекат може се извести из водомерног шахта, после мерне групе коју треба да чине: вентил $5/4''$ испред водомера, хватач нечистоћа $5/4''$, водомер $5/4''$, вентил са испустом $5/4''$ иза водомера, цевоводом од ПЕХД DN40, радног притиска од 10 бара.

Хидрантски прикључак, такође извести из водомерног шахта после мерне групе коју треба да чине: водомер $\varnothing 100$ и посебни вентил $\varnothing 100$ испред и иза водомера, цевоводом од ПЕХД DN110, радног притиска од 10 бара.

Израду прикључка на водоводну мрежу могу извести само овлашћени радници ЈКП „Зелен“. Трошкове прикључка сноси инвеститор.

Трошкови издавања техничких услова приказани су у трошковнику ЈКП „Зелен“ издатим дана 25.8.2016.год. и саставни су део локацијских услова.

◌

ЈКП „Зелен“ Ариље констатовало је да постоје технички услови за прикључак на канализациону мрежу, издати дана 26.8.2016.године.

Прикључак се може извести на постојећи канализациони колектор и на канализациони шахт (КЏ-према цртежу у прилогу) који је неопходно изградити за потребе пројектованог објекта. Од ревизионог шахта који се мора урадити на погодном месту поред објекта, канализацију извести ПВЦ цевима пречника мин. $\varnothing 160$ (према пројекту), са минималним нагибом 1,5% (1,5:100). На месту прикључка на постојећу шахту, пробијени отвор за канализациону цев забетонирати око цеви тако да се обезбеди водонепропусност. Након постављања канализационе арматуре и завршека шахта, а пре затрпавања ровова, позвати службу водовода и канализације ЈКП „Зелен“ ради пријема канализације и увођења у евиденцију корисника.

Сав материјал и опрема морају имати сертификат о квалитету. Трошкове прикључка сноси инвеститор. Све евентуалне спорове по питању имовинско правних односа решава инвеститор.

◌ ◌ ◌

Објекат прикључити на електроенергетску мрежу у складу са Условима за прикључење на ел.енерг. мрежу бр.D.09.16-241338/1/2016 од 19.09.2016.г. издатим од ОДС " ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Регионални центар Електросрбија Краљево, Огранак Електродистрибуција Ужице, погон Ариље, а који су саставни део овог решења.

- Електроенергетски услови:

- Инсталисана снага 104кW
- Одобрена вршна снага 80 кW
- Струја НН прекидача за ограничавање снаге
- Гранична дозвољена вредност фактора снаге: $\cos \varphi = 0,95$
- Очекивана годишња потрошња електричне енергије: кWh

- Технички услови:

Потребно је изградити:

Предвидети изградњу стубне трансформаторске станице у складу са Техничком препоруком бр. 16 „Стубна трансформаторска станица 10/0,4, 20/0,4 и 350/0,4 снаге 100 кVA, 250 кVA I 400кVA, издате марта 2001. године од стране Техничког савета ЕПС-а, Дирекције за дистрибуцију.

ТС лоцирати на парцели подносиоца захтева, уз услов да се омогући лак прилаз истој ради монтаже и замене опреме, као и да мора бити омогућен сталан приступ радницима ЕПС-а. Прикључак ТС предвидети са огранка ДВ 10кV за ТС „Грдовићи-брдо“, изградњом СН вода од најближег далеководног стуба, до предметне трафостанице. Огранак извести проводником Ал/Фе 3x50 мм², у складу са Техничком препоруком бр. 106“Основни технички захтеви за пројектовање и градњу надземних водова 10кV, 20 кV и 35кV, издате октобра 2003.године од стране Техничког савета ЕПС-а, Дирекције за дистрибуцију.

Прикључење објекта предвидети из СТС, подземним каблом ПП00-А, постављеним до измештеног мерног ормана, који лоцирати на улазу у круг стамбено-пословног објекта, на граници власништва.

Напон прикључења објекта: 0,4KV ниски напон

Место прикључења објекта: Трафостаница потрошача

Врста прикључка:

Начин прикључења: подземни, удаљеност од система: м, тип и пресек прикључка: РР00-А, тип КПК унутрашњи део прикључка: РР00-А, дужине м. Место везивања прикључка на систем:

Инвеститор изградње објекта ће извести заштиту од напона додира. Известити систем од напона додира применом ТТ система заштите са заштитним уређајем диференцијалне струје (ЗУДС), темељним уземљивачем и мерама изједначавања потенцијала и заштиту од напона корака и заштиту од пренапона. Заштиту од струја кварова и ограничавање снаге-струје извести применом нисконапонских прекидача, назначене струје. За мерење утрошене електричне енергије уградити електронска бројила: Потребан број мерних уређаја, врсте по захтеву купца. За управљање тарифама уградити управљачки уређај:

Место уградње мерних и заштитних уређаја, мерне и заштитне уређаје уградити у мерни орман у складу са Техничким условима за извођење прикључака на нисконапонску мрежу и мерно разводних ормана. Мерно разводни орман сместити на улазу у парцелу, на граници власништва. Прикључни расклопни апарати, електрични и мерни уређаји морају бити декларисани за систем назначених напона 0,4 KV ниски напон. Могу се користити само мерни и управљачки уређаји који су одобрени од стране Дирекције за мере и драгоцене метале.

Остали услови:

Објекат изградити на прописаном растојању од електроенергетских објеката оператора дистрибутивног система. Придржавати се у свему посебног текстуалног и графичког прилога ако постоји као саставни део овог акта.

Инвеститор је обавезан да условима коришћења електричне енергије, односно уградњом потребне опреме у објекту, обезбедити фактор снаге од најмање $\cos \varphi = 0,95$. На постојећем евиденционом броју _____ купац задржава право на одобрену снагу _____ kW.

Рок важења техничких услова: Ови услови важе до истека важења локацијске дозволе.

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

Увидом у захтев, копију плана парцеле и идејно решење, установљено да на кат.парцели нема постојећих објеката који су предвиђени за рушење.

Рок важења локацијских услова:

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

7. 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“ 113/2015)- члан 16, потребно је поднети одговарајућу документацију- **Пројекат за грађевинску дозволу** у складу са чланом 118а. 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) и одговарајућу административну таксу.

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 Генералног плана 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 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 –
ROP-ARI-18503-LOC-3/2016
01 број 353-26/16, 22.09.2016.год.

**ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ**

Ружица Николић Василић