

Република Србија
Број предмета: ROP-ARI-210-LOCH-2/2023
Заводни број: LU-1/23
Датум: 27.02.2023. године
Ариље, Србија

Општинска управа општине Ариље, Одељење за урбанизам, изградњу и инспекцијске послове поступајући по захтеву [REDACTED], а преко пуномоћника [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, 9/20 и 52/21), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“ број 68/19), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ 115/20) и Плана генералне регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 1/17) издаје :

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу продавнице и бутика, спратности Пр+0, на катастарској парцели 1423 КО Ариље

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

Увидом у електронску базу Републичког геодетског завода, од дана 20.02.2023.године, начин коришћења катастарске парцеле и врста земљишта је следећа:

Парцела 1423 КО Ариље:

- Начин коришћења земљишта:

- грађевинска парцела, површине 546 м²

-На основу Копије катастарског плана водова Републичког геодетског завода, Одељења за катастар водова Ужице (број предмета: 956-307-1920/2023 од дана 27.01.2023.године) на предметној парцели нема евидентираних водова.

-На основу Копије плана (број предмета: 952-04-138-1674/2023 од 31.01.2023. године) установљено је да на парцели нема евидентираних објеката.

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 прикључак на јавну саобраћајну површину је директан и да се може остварити на катастарској парцели број 411/3 КО Ариље, постојећа улица Првобораца, која је планирана као приступна саобраћајница.

- У техничким условима ЈКП „Зелен“ се наводи да се прикључак на водоводну мрежу може извести са постојећег ценовода DN 63 која се налази на катастарској парцели број 411/3 КО Ариље, ценоводом од РЕНД димензије DN25 и радног притиска од 10 бара ка водомерном шахту који треба изградити на парцели бр. 1423 КО Ариље.

-У техничким условима ЈКП „Зелен“ се наводи да се прикључак може извести на постојећи канализациони шахт који се налази на катастарској парцели број 411/3 КО Ариље.

- Електроенергетски систем:

Место прикључења објекта: мерни ормар, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: Прикључни простор постојећег ИМО2 на јавној површини испред суседне катастарске парцеле број 400/31 КО Ариље.

3.Класа и намена објекта:

Слободно-стојећи објекат – продавница и бутик, спратности Пр+0 је у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ број 22/15) и припада категорији Б, класификационе ознаке 123001 - зграде за трговину на велико и мало - (трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаци, сервисне станице за моторна возила итд.) до 400м² и П+2.

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

Основни подаци о објекту и локацији

димензије објекта:

- укупна површина парцеле/парцела: 546 м²

БРГП дела објекта (члан 145.):

- укупна БРГП 203,00 м²

- укупна БРУТО изграђена површина свих етажа: 203,00 м²

- укупна НЕТО површина свих етажа: 193,73 м²

- површина приземља: 203,0 м²

- површина земљишта под објектима/заузетост: 203,00 м²

- спратност (надземних и подземних етажа): Пр+0

-висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима: Објекат 6,0 м, Венац 6,0 м

- апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.): Објекат 351,9мнв, Венац 351,9мнв

- спратна висина: Приземље 4,50 м

- број функционалних јединица/број станова: 1

- број паркинг места: 2

материјализација објекта:

-материјализација фасаде: Термоизолациони панел

-оријентација слемена: Северозапад-југоисток

-нагиб крова: 10°

-материјализација крова: Тр лим

процент зелених површина: 28 % (Мин 20 %)

индекс заузетости: 37,18 % (Дозвољено 70 %)

индекс изграђености: 0,38

Опис локације

Локација за коју се израђује ПГД налази се у Ариљу. Катастарска парцела је полигоналног геометријског облика и захвата површину од 546 м². Терен је у благом паду према југозападу, повољан је за градњу.

Карактеристика локације је да се грађевинско земљиште, активирани урбанистичким планом, равномерно развија и у просторно физичком и у инфраструктурном смислу.

Саобраћајно решење

Грађевинска парцела има приступ на јавну саобраћајницу.

Партерно уређење

Терен је у паду ка југозападу. Саобрастојеће партерно уређење обухвата уређење тротоара око објеката и поплочавање мањих платоа и приступних стаза. Све остале површине су остала затрављења и немају посебну функцију.

Нови објекат има приступ јавној саобраћајници преко пешачке и колске стазе која својом нивелацијом прати конфигурацију терена.

Пешачки прилази објекта су обрађени у комбинацији камен – бетонски елементи, док је колски прилаз и паркинг простор бетонске растер плоче. Остали део парцеле је травната површина са појединачним стаблима зимзеленог и листопадног дрвећа (бор, јела, бреза...).

Просторна организација и обликовање

Спратност објекта је Пр + 0.

Главни улази у оба сегмента објекта остварен је директно са јавне саобраћајнице преко пешачке и колске стазе.

Приземље

Ред.бр	Назив	Површина	Обим	Обрада пода
--------	-------	----------	------	-------------

1 Предулаз	1.86	34.38	керамика
2 Продавница	116.25	50.0	керамика
3 Магацин	32.30	29.63	керамика
4 ВЦ Магацина	5.51	29.63	керамика
5 Канцеларија	32.30		керамика
6 ВЦ Канцеларија	5.51		керамика
Укупно приземље		193.73	

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА 193.73

УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА 203.00

Конструкција објекта

Конструкцијска концепција објекта

У конструктивном смислу објекат је једнобродна челична хала у потребном растеру челичних стубова. Спратна висина етажа су 460 цм.

Фундирање објекта

Фундирање објекта врши се на темељним стопама и тракама дебљине $d=40$ цм. Испод темеља извести слој тампона дебљине 15 са ивичним серклажима. Тампон се уграђује у два слоја са машинским збијањем док се не постигне модул стишљивости од 30 Мпа.

Подови

Подови приземља:

- Бетон

Плафони

Нема.

Прикључак на електро инсталације, водовод и канализацију са локалне мреже.

5. Подаци о правилима уређења и грађења:

Предметна катастарска парцела 1423 КО Ариље је обухваћена Планом Генералне Регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ бр. 1/17). Налази се у урбанистичкој целини 6.2 у зони пословања.

Предметана парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.

Намена пословања подразумева услужне, комерцијалне, административне и занатске делатности. Планиране су поједине локације са претежном наменом пословања, али је такође ова намена предвиђена као пратећа и допунска намена становању тако да се могу развијати у свим зонама становања.

Дозвољена намена

Претежна намена:

- пословни објекти – комерцијални, услужни објекти,

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 се налази на 5 метара од регулационе линије Улице Првобораца.

Положај објекта на парцели дефинише се:

- грађевинском линијом у односу на регулациону линију,
- удаљеношћу у односу на границу суседне парцеле и објеката на њој,
- удаљеношћу у односу на друге објекте на парцели

Тип изградње:

- Слободностојећи објекти
- Двојни објекти
- Објекти у низу

Индекси:

Индекс изграђености

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, парапетима и оградама).

Индекс заузетости

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

Највећи дозвољени индекс заузетости је макс 70%

Спратност

Три надземне етаже

- Пр+1+Пк
- Пр+2
- Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе

Висина надзетка поткровне етаже за објекте свих намена износи максимално 1,6 м , рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Положај објекта на парцели:

Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „Карта урбанистичке регулације“).

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- 1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,50 м;
- 2) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,50 м;
- 3) двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта - 4,00 м;

Приступ и паркирање на парцели:

- Парцела мора имати директан приступ на јавну саобраћајну површину
- Паркирање обезбедити унутар сопствене парцеле. Број паркинг места зависно од врсте пословања:
- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа - 1 ПМ на 70m² корисног простора;
- пошта - 1 ПМ на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало - 1 ПМ на 100 m² корисног простора;
- Уколико је пословна јединица мање површине од горе наведених важи услов 1 посл. јединица/1ПМ
- угоститељски објекат - 1 ПМ на користан простор за 8 столица;
- хотелијерска установа - 1 ПМ на користан простор за 10 кревета;
- 1 стан / 1 ПМ

Архитекто обликовање и материјализација:

Објекте градити од квалитетних, савремених материјала, са циљем постизања већег разреда у смислу енергетске ефикасности. У обликовном смислу објекте уклопити у постојећи амбијент. Кровови обавезно коси, максималног нагиба до 45°.

Минимални степен комуналне опремљености:

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

Остала правила:

Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката.

На постојећим изграђеним парцелама, које су мање од прописаних дозвољена је реконструкција, доградња или замене објеката до највећег дозвољеног степена заузетости. Могућа је промена намене из стамбене у пословну.

Општа правила грађења:

Кота приземља нових објеката

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на коту нивелете јавног или приступног пута виша за минимално 0,15 м а највише 1,20 м.

Код објеката са подрумом или сутереном коту приземља усагласити тако да максимално 1/3 висине подрума буде изнад земље, док код сутерена треба омогућити да 1/2 површине бочних страна сутерена објекта буде ван терена како би се обезбедило правилно проветравање и осветљавање сутеренских просторија.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се у односу на коту пролаза а у складу са горе наведеним параметрима.

Грађевински елементи објеката

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала - 0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала - 0,90 м по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м, конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 м, односно регулациону линију више од 1,20 м и то на делу објекта вишем од 3,00 м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 м) - 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 м) - 0,90 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 м;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 м
- стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Заштита суседних објеката

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. Код грађења објеката на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом и сл) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.

Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

Одлагање отпада

Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за вишепородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене.

Одлагање комуналног кућног отпада за вишепородичне зграде решавати у оквиру парцеле у складу са важећим стандардима.

Са парцела на којима је планирана изградња или су изграђени пословни и производни објекти потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом. Одлагање других врста отпада потребно је уредити у складу са законским прописима, зависно од врсте отпада. У зависности од врсте производње, односно врсте и карактера отпада, отпадни производни продукти се одлажу на прописану локацију и на прописани начин, у складу са врстом отпада.

6. Услови заштита животне средине

Према члану 3. Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ 135/2004 и 36/2009) и Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ број 114/2008) планирано извођење радова није предмет процене утицаја на животну средину.

7. Услови за пројектовање и прикључење/укрштање и паралелно вођење:

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 43/23 од дана 02.02.2023. године).

Услови за пројектовање и прикључење на електроенергетску мрежу:

Према условима Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице (број предмета 2540400-D-09.16.-57855/2-23 од дана 13.02.2023. године).

-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 (број уговора: 2540400-D-09.16.-57855/3-2023-UGP од дана 13.02.2023. године).

Услови за пројектовање и прикључење на водоводну и канализациону мрежу:

Према условима ЈКП „Зелен“ (број предмета: ROP-ARI-210-LOCH-2-NPAP-4/2023 од дана 10.02.2023. године).

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

Увидом у захтев, Идејно решење и прибављену Копију плана на предметној парцели нема евидентираних објеката.

9. 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.

10. 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.**

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.“

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

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 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 техничке документације: ИДР 34-2022 од новембра 2022. године), израђено до [REDACTED]
[REDACTED] и услови имаоца јавних овлашћења.

ОПШТИНА АРИЉЕ

- Општинска управа –

Број предмета: РОП-АРИ-210-ЛОСН-2/2023

ЛУ-1/23, 27.02.2023.год.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ

Драгана Петровић