

Република Србија
Број предмета: ROP-ARI-29309-LOC-3/2023
Заводни број: LU-43/23
Датум: 21.12.2023. године
Ариље, Србија

Општинска управа општине Ариље, Одељење за урбанизам, изградњу и инспекцијске послове, поступајући по захтеву [REDACTED] а преко пуномоћник [REDACTED] на основу члана 53.а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 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, 52/21 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/19), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 115/20) и Плана генералне регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 1/17) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

-за доградњу постојећег пословног објекта на катастарским парцелама број 42/1 и 41/2 КО Ариље;

-ограђивање дела предметне катастарске парцеле

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

Увидом у електронску базу Републичког геодетског завода, од дана 15.12.2023. године, врста земљишта и начин коришћења катастарских парцела је следећи:

Парцела 42/1 КО Ариље:

Врста земљишта: градско грађевинско земљиште

Начин коришћења земљишта:

- земљиште под зградом и другим објектом, површине 680 м²;
- остало вештачки створено неплодно земљиште, површине 2.393 м².

Укупна површина грађевинске парцеле број 42/1 је 3.073 м².

Парцела 41/2 КО Ариље:

Врста земљишта: пољопривредно земљиште

Начин коришћења земљишта: воћњак 1. класе, површине 596 м².

На основу Копије катастарског плана водова Републичког геодетског завода, Одељења за катастар водова Ужице (број предмета: 956-307-27236/2023 од дана 30.10.2023. године) установљено је да на предметној парцели број 42/1 КО Ариље има евидентиран птт вод.

На основу Копије катастарског плана Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Ариље (број предмета: 952-04-138-22606/2023 од 27.10.2023. године)

установљено је да на парцели број 41/2 КО Ариље нема евидентираних објеката, док на катастарској парцели број 42/1 КО Ариље има евидентиран 1 објекат.

2. Подаци о бројевима катастарских парцела преко којих прелазе прикључни инфраструктуре:

Према приложеној документацији и условима који су прибављени од имаоца јавног овлашћења наведено је:

- У техничким условима ЈКП „Зелен“ Ариље наводи се да се прикључак на водоводну мрежу може извести из постојећег водомерног шахта (који се налази на кат. парц. бр. 42/1 КО Ариље) са цевовода РЕНД DN100 са Т комадом DN100 пре мерне групе, цевоводом од РЕНД димензија DN32 и радног притиска од 10 бара у постојећем водомерном шахту.

- У техничким условима ЈКП „Зелен“ Ариље наводи да се прикључак на канализациону мрежу може извести на већ постојеће инсталације фекалне канализације пословног објекта на катастарској парцели број 42/1 КО Ариље.

Прикључак атмосферске канализације извести на већ постојеће инсталације атмосферске канализације пословног објекта на катастарској парцели број 42/1 КО Ариље, пре сепаратора масти.

Канализациони извод из објекта увести у ревизиони шахт-таложник, одакле се употребљена вода одводи ка постојећем сепаратору масти и уља, који се налази на кат. парц. бр. 42/1 КО Ариље, па затим у већ постојеће инсталације атмосферске канализације пословног објекта, канализацију извести ПВЦ цевима пречника мин. Ø160, са минималним нагибом 1.5% (1.5:100).

- Одељење за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте Општинске управе општине Ариље у својим условима наводи да је прикључак према важећем Плану Генералне Регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 1/17) директан и може се остварити на улици Стевана Чоловића која је планирана као градска саобраћајница првог реда.

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

- **Место прикључења објекта:** мерни ормар, иза мерног уређаја
- **Место везивања прикључка на систем:** на месту пресецања постојећег кабловског вода 1 kV PP00-A 4x150 мм²
- **Опис прикључка до мерног места:**
 1. Изградити мерни орман (ИМО 1) за уградњу полуиндиректне мерне групе на бетонском постољу и прикључном КПО 250 А. МО изградити уз границу парцеле према јавној површини (улици).
 2. Извести пресецање и настављање кабловским спојницама постојећег кабловског вода 1 kV PP00-A 4x150 мм² из ТС 10/0.4 kV Економска школа и увести у новопостављену КПО 250 А за нови МО.

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуције Ужице у својим условима није навела преко којих парцела прелази електроенергетска мрежа, као ни катастарску парцелу где се налази место прикључења.

3. Класа и намена објекта:

Доградња постојећег пословног објекта- Слободностојећи објекат је у складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/15) и припада категорији Б, класификационе ознаке 123002 – 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 пијаце, сервисне станице за моторна возила итд., преко 400 м² или П+1.

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

Основни подаци о објекту и локацији

димензије објекта

- укупна површина парцеле: 36а 69м²
- к.п.бр. 42/1 КО Ариље: 30а73м²
- к.п.бр. 41/2 КО Ариље : 5а96м²
- укупна БРГП надземно (постојећи пословни објекат бр.1): 679,63 м²
- укупна БРГП надземно (дограђени део): 619,06 м²
- укупна БРГП надземно (постојећа аутоперионица): 145,80 м²
- укупна БРУТО изграђена површина (постојећи пословни објекат бр.1): 679,63 м²
- укупна БРУТО изграђена површина (дограђени део): 619,06 м²
- укупна БРУТО изграђена површина (постојећа аутоперионица): 145,80 м²
- укупна НЕТО површина (постојећи пословни објекат бр.1): 657,00 м²
- укупна НЕТО површина (дограђени део): 585,05 м²
- укупна НЕТО површина – (постојећа аутоперионица): 144,53 м²
- БРУТО површина приземља (дограђени део): 522,22 м²
- БРУТО површина 1. спрата (дограђени део): 96,84 м²
- НЕТО површина приземља (дограђени део): 493,49 м²
- НЕТО површина 1. спрата (дограђени део): 91,56 м²
- површина земљишта под објектом/заузетост (постојећи пословни објекат бр.1): 6 а 80 м²
- површина земљишта под објектом/заузетост (дограђени део): 6 а 18 м²
- површина земљишта под објектом/заузетост (постојећа аутоперионица): 1 а 46 м²

- спратност (постојећи пословни објекат бр.1): Пр+0
- спратност (дограђени део): Пр+0 - Пр+1
- спратност (постојећа аутоперионица): Пр+0
- светла висина приземља (дограђени део): 3,50 м
- светла висина 1. спрата (дограђени део): 2,80 м
- висина слемена (од коте пода приземља – дограђени део): р.к. 5,17 м – 8,65 м а.к. 335,93 мнв – 339,41 мнв
- висина кровног венца (од коте пода приземља – дограђени део): р.к. 3,51 м – 7,29 м а.к. 334,27 мнв – 338,05 мнв
- број функционалних јединица (дограђени део):
 - приземље : 1 пословни простор (продавница одеће)
 - спрат : 1 магацински простор у функцији продавнице на приземљу
- број паркинг места:
 - постојеће: 22 за путничка возила 2 за теретна возила
 - ново: 8 за путничка возила (дограђени део, мин. 6) 12 за путничка возила (постојећи пословни објекат бр.1, мин.7) 2 за теретна возила у оквиру парцеле

материјализација објекта:

- материјализација фасаде: сендвич панел
- оријентација слемена:
 - З – И (приземље)
 - С – Ј (спрат)
- нагиб крова: 8°
- материјализација крова: сендвич панел
- ограђивање: панелна ограда са челичним стубићима на бетонској сокли
- дужина ограде: 13,68м+0,56м+43,81м
- висина ограде: 1,40 м од коте терена око објекта

процент зелених површина: 20,00%

индекс заузетости: 39,34%

индекс изграђености: 0,39

друге карактеристике објекта: Објекат је пословног карактера намењен малопродаји (продавница одеће).

Текстуална документација

Технички опис уз извођење радова на доградњи постојећег пословног објекта

Локација

На основу захтева инвеститора [REDACTED] израђено је идејно решење за доградњу постојећег пословног објекта, на кат. парцелама бр. 42/1 и 41/2, обе у КО Ариље. Доградња је позиционирана на удаљености од 6,45 м од уличне регулационе линије, према Улици Стевана Чоловића.

Део кат. парцеле бр. 41/2 КО Ариље са источне стране према ППР Ариље је планиран за јавну саобраћајну површину.

Са северне и западне стране кат. парцеле бр. 41/2 КО Ариље предвиђено је ограђивање парцеле. Ограда је предвиђена као панелна од попречно варене и поцинковане жице са димензијом окаца од 50/200 мм ширине поља од 2,5 м на ком размаку су постављени челични стубићи који су анкеровани у армирано бетонску соклу. Врх сокле ограде је на коти +0,31 м изнад коте терена објекта тако да је ограда са соклом укупне висине 1,4 м мерено од коте терена око објекта. Укупна дужина ограде је 58,05 м. Кат. парцела бр. 42/1 КО Ариље је релативно равна и комплетно уређена.

Кота приземља планиране доградње је одређена у односу на коту нивелете јавног пута (у овом случају на Ул. Стевана Чоловића). Она је вишља за 49цм у односу на коту нивелете саобраћајнице што је у складу са планским документом (0,15 м - 1,2 м). Између кат. парцеле бр. 42/1 КО Ариље и парцеле на којој је саобраћајница, издвојена је кат. парцела бр. 42/7 за потребе проширења улице. Пре исходавања употребне дозволе за објекат у целини, предвиђено је спајање кат. парцела бр. 41/2 КО Ариље и кат. парцеле бр. 42/1 КО Ариље.

На кат. парцели бр.42/1 КО Ариље постоје два изграђена објекта:

- пословни објекат бр. 1 спратности Пр+0 за који је издата грађевинска дозвола ROP-ARI-19115-CPI-1/2020 а који је предмет доградње, и

- помоћни објекат – аутоперионица спратности Пр+0, за коју је издата грађевинска дозвола ROP-ARI-34677-CPI-5/2021.

Предвиђена доградња се налази са северне стране постојећег пословног објекта бр. 1 и у једном делу је приземне спратности док је уз постојећи објекат предвиђена једна спратна етажа како би се формирао пасажни пролаз висине 4,00 м за приступ објекту по дубини парцеле.

Пројектован је као једна функционална целина, укупне корисне површине од 585,05 м². Дограђеном делу објекта се приступа са источне стране док је са јужне стране формиран службени улаз. Приземље се састоји продајног простора (продавнице одеће), кабине за купце, канцеларије, простора за пријем робе, простора за одмор запослених и мокрог чвора. Спрат представља помоћни део у функцији пословног дела објекта и састоји се од степенишног простора и магацина одеће за смештај робе од дограђеног продајног простора. Вертикална комуникација међу дограђеним етажама остварена је спољашњим двокраким челичним монтажним степеништем. Нето корисна висина приземља дограђеног дела објекта је Н=3,50 м док је нето корисна висина спрата Н=2,80 м.

Саобраћај

Предметне парцеле се саобраћајно наслањају на улицу Стевана Чоловића. Колски улаз - излаз на јавну саобраћајницу је предвиђен на источном делу парцеле 42/1 КО Ариље а преко парцеле к.п. бр. 42/7 КО Ариље, која је издвојена од парцеле к.п. бр. 42/1, за потребе проширења саобраћајнице. На парцели је предвиђено 8 паркинг места за аутомобиле а за дограђени део објекта, 12 паркинг места за аутомобиле за пословни објекат бр. 1 и 2 паркинг места за доставна возила, што апсолутно задовољава планом прописане параметре за паркирање на овим парцелама. Пројектним решењем је предвиђена интерна кружна саобраћајница унутар парцела.

Зеленило

Пројектованим партерним решењем, одређен је простор за зеленило од 20,00 %.

Функција

Планирани дограђени део објекта је пословног – малопродајног карактера предвиђен за продају одеће, неправилне основе у габариту, бруто површине приземља од 522,22 м², бруто површине спрата од 96,84 м², укупне бруто површине од 619,06 м². Функционално, дограђени део објекта представља јединствену целину, без посебних делова иако је технолошки подељен на продајну, радно економску и складишну зону.

Конструкција

Као конструктивни систем, предвиђен је скелетни систем градње са челичним стубовима плитко фундираним на темељима самцима, повезаним везним гредама. Међуспратна таваница изнад приземља није предвиђена док је подна плоча спрата од лименог носача постављеног преко одговарајућих ХОП профила. Кровна конструкција изнад приземља је челична – решеткаста док је изнад спрата од челичних роњача. Сви примарни елементи челичне конструкције, заштићени су експандирајућим ППЗ премазом потребне ватроотпорности.

Обрада

Унутрашња обрада зидова и плафона, предвиђено је да се изведе од гипс-картонских плоча потребне ватроотпорности, глетованих и бојених полудисперзијом осим у мокром чвору где су зидови обложени керамиком. Зидови складишног дела на спрату су необрађени – сендвич панел. Сви подови у дограђеном делу објекта су од гранитне керамике.

Браварија

Целокупна конструкција је од челичних профила са АКЗ заштитом и потребне ватроотпорности која се постиже експандирајућим премазима. Фасадна и унутрашња врата, прозори и преграде су алуминијумски, са или без термо прекида, потребне ватроотпорности на позицијама где је то предвиђено.

Изолација

У објекту је предвиђена термоизолација подова, зидова и плафона. Хидроизолација подова предвиђена је додавањем адитива за водонепропусност "Сика" или сл. у подну плочу објекта, као и додатна хидроизолациона заштита у санитарним просторијама у виду хидроизолационих премаза "Сика" или сл. Термоизолација подова је изведена "Стиродур"-ом.

Покривач

Покривач дограђеног дела објекта је предвиђен од "сендвич" панела потребне ватроотпорности.

Фасада

Спољашња обрада фасадних зидова дограђеног дела објекта предвиђена је од алубонд-а и зидних "сендвич" панела потребне ватроотпорности, брендираних по дизајну Инвеститора.

Лимарија

Сви лимарски радови су предвиђени од поцинкованог пластифицираног лима.

Инсталације

У дограђеном делу објекта су предвиђене хидротехничке, електроенергетске и термотехничке инсталације, као и телекомуникационе и сигналне и инсталације дојаве пожара, које су све предмет засебних пројеката.

5. Подаци о правилима уређења и грађења:

Катастарске парцеле број 42/1 и 41/2 КО Ариље су обухваћене Планом генералне регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 1/17) и налазе се у урбанистичкој целини 1.8, у зони пословања, део катастарске парцеле број 41/2 КО Ариље је планиран за јавну саобраћајну површину.

На основу обавештења о извршеном евидентирању добара под заштитом Завода за заштиту споменика културе Краљево предметне катастарске парцеле су евидентирани као локалитет са археолошким садржајем – залеђе улице Стевана Чоловића, општине Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 14/19). За све градитељске интервенције прибављају се услови надлежног Завода.

Предметне парцеле 42/1 и 41/2 КО Ариље условно испуњавају услов за грађевинску парцелу. Предуслов за формирање грађевинске парцеле је спајање наведених парцела у једну грађевинску до употребне дозволе, као и одвајање јавног од осталог земљишта за потребе формирања јавне саобраћајне површине – Улице Стевана Чоловића.

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 налази се на 6 метара од Улице Стевана Чоловића.

Положај објекта на парцели дефинише се:

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

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката
- доградња постојећих објекта

- Грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на одређеном растојању које је дефинисано на графичком прилогу Карта урбанистичке регулације.

- За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза грађевинска линија се утврђује у односу на границу приватног пролаза. Удаљеност од границе пролаза усклађује се претежном удаљеношћу грађевинске линије у тој урбанистичкој зони и не може износити мање од 3,0 м.

- За објекте у обухвату постојећих важећих или простора планираних за израду нових планова детаљне регулације, грађевинска линија дефинише се тим плановима.

Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, а уколико не омета јавну површину (регулациону линију), саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, могуће га је реконструисати, адаптирати и санирати. Доградња је могућа само унутар планом дефинисане грађевинске линије.

Подземна грађевинска линија може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.

Зона пословања:

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 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 објеката на парцели:

Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (Графички прилог број 2 „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, објекте у прекинутом низу и за први и последњи објекат у низу на бочном делу дворишта - 4,00 м;

Архитектонско 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 45°.

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 70 м² корисног простора;
- пошта - 1 ПМ на 150 м² корисног простора;
- трговина на мало - 1 ПМ на 100 м² 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.

Услови за постојеће објекте:

- Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима.

- Постојећи објекти могу бити дограђени 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, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са планираном грађевинском линијом.

- Уколико је постојећи објекат на мањој удаљености од границе суседне парцеле, од планом прописане, није дозвољено отварање отвора на фасади изузев на помоћним просторијама са парапетом минималне висине од 1,80 м или фиксни "стаклени зидови" (стаклене призме) за нужно осветљење просторија.

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.

Ограђивање парцела по појединим зонама

- Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом до висине од 1,60 м.

- Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

- Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,60 м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

- Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,60 м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

- Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

- У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, парцеле се по правилу не ограђују.

- Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

- 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.

Одлагање отпада

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.

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.

Напомена: План генералне регулације Ариље није дефинисао међусобна одстојања објеката на парцели, већ само одстојања од међа. Исти је прошао стручну контролу која обухвата проверу усклађености планског документа и његових решења са: Законом и правилницима; одлуком о изради планског документа; донетим планским документима ширег подручја; стандардима и нормативима; прибављеним условима; као и са другим законима и прописима. Овај орган је у обавези да користи наведени План генералне регулације и сва правила која су истим дефинисана, пројектант се обавезује да испоштује све законске и подзаконске акте.

6. Услови заштите животне средине

Према члану 3. Закона о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 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 („Сл. гласник РС“, бр. 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 саобраћајну површину се остварује према условима Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте (број предмета: УПП 62/23 од дана 15.11.2023. године).

Услови за пројектовање и прикључење/укрштање и паралелно вођење са телекомуникационом мрежом:

Према Техничким условима Телеком Србија а.д., Дирекција за технику, Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријепоље (број предмета: 469961/3-2023 ДР од

06.11.2023.године). Саставни део услова је и Ситуациони план Телеком Србија – оријентациони.

Услови за пројектовање и прикључење/укрштање и паралелно вођење са електроенергетском мрежом:

Према условима Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице (број предмета: 2540400-D.09.15.-535892/2-23, ПР-ЕНГ-01.80/02 од дана 05.12.2023. године).

Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ:

-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.09.15.-535892/3-23-UGP од дана 05.12.2023. године).

Услови за пројектовање/услови заштите од пожара:

Према условима Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Ужицу (број предмета: 07.31 број 217-28-1605/23 од дана 31.10.2023. године).

Услови за пројектовање и прикључење на канализациону мрежу:

Према техничким условима ЈКП „Зелен“ Ариље (број предмета: ROP-ARI-29309-LOC-2-НРАР-8/2023 од дана 17.11.2023. године).

Услови за пројектовање и прикључење на водоводну мрежу:

Према техничким условима ЈКП „Зелен“ Ариље (број предмета: ROP-ARI-29309-LOC-2-НРАР-8/2023 од дана 17.11.2023. године).

Услови за пројектовање/мере заштите

Према условима Завода за заштиту споменика културе Краљево (број предмета: 1404/2 од дана 07.11.2023.године).

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

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

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 – („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023) - 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, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и одговарајућу административну таксу.

- Потребно је формирати грађевинску парцелу у складу са Планом генералне регулације Ариље („Службени гласник Ариље“ број 1/17) - извршити одвајања јавног од осталог земљишта са катастарске парцеле 41/2 КО Ариље.
- Члан 53а. став 2. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/23) дефинише следеће: „Локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом“.
- Овај орган нема увид у званични Лист непокретности, уколико је потребно спровођење поступка промене намене земљишта исто је дефинисано чланом 88. Закона о планирању.
- Обавеза пројектанта је да испоштује све законске и подзаконске акте у зависности од специфичности предметног објекта – пројектовање пословног објекта. У случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола, 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.
- **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, 52/2021 и 62/2023).

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.“

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 $I=8^0$ 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: 16/23 од октобра 2023. године), израђено од стране [REDACTED] Главни пројектант: [REDACTED] диг (број лиценце: 310 Д023 06), Одговорно лице пројектанта: [REDACTED] **услови добијени од имаоца јавног овлашћења** садржани у овом поступку (услови Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице (број предмета: 2540400-D.09.15.-535892/2-23, ПР-ЕНГ-01.80/02 од дана 05.12.2023. године) као и у претходном поступку ROP-ARI-29309-LOCH-2/2023 (услови Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте (број предмета: УПП 62/23 од дана 15.11.2023. године, Телеком Србије а.д., Дирекција за технику, Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријепоље (број предмета: 469961/3-2023 ДР од 06.11.2023.године), Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Ужицу (број предмета: 07.31 број 217-28-1605/23 од дана 31.10.2023. године), ЈКП „Зелен“ Ариље (број предмета: ROP-ARI-29309-LOC-2-НРАР-8/2023 од дана 17.11.2023. године), као и услови Завода за заштиту споменика културе Краљево (број предмета: 1404/2 од дана 07.11.2023.године), **сагласности међаша** за планирано оградавање парцеле.

ОПШТИНА АРИЉЕ

- Општинска управа –

Број предмета: ROP-ARI-29309-LOC-3/2023

LU-43/23, 21.12.2023.год.

Овлашћено лице НО

Руководилац Одељења за урбанизам,
изградњу и инспекцијске послове

Ружица Николић Василић