

Општинска управа општине Ариље, поступајући по захтеву [REDACTED] из Ариља, 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, 31/2019, 37-2019-др.закон и 9/2020), 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.68/19), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу надстрешнице и промене намене дела постојећег стамбеног објекта на кат.парцели бр. 214/2 КО Ариље

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

Увидом у званичну електронску базу Републичког геодетског завода начин коришћења катастарске парцеле је следећи:

Потес / Улица:	ВОЈВОДЕ МИШИЋА
Број парцеле:	214
Подброј парцеле:	2
Површина m ² :	572
Број листа непокретности:	1464

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	116

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	[REDACTED]
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	[REDACTED]
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2

Терети на парцели - Г лист

Терет број:	*
Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ
Датум уписа:	28.3.2012.
Трајање терета:	
Датум престанка:	
Опис терета:	*

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	ВОЈВОДЕ МИШИЋА
Кућни број	
Кућни под број	
Површина m ² :	116
Корисна површина m ² :	0
Грађевинска површина m ² :	0
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА-ОБЈЕКАТ ИМА СУТЕРЕН
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

Имаоци права на објекту

Назив: [REDACTED]

Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2

Увидом у Копију катастарског плана водова(број предмета: 956-01-307-9922/2020 од дана 21.07.2020.) нема евидентираних водова на предметној парцели.

2. Класа и намена објекта:

У постојећем слободно-стојећем објекту једним делом је планирана промена намене објекта из стамбеног у пословни и то Б категорије, класификационе ознаке:

-92,53% је - 111012 - Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће (До 2000 м² и П+4+Пк (ПС).

-7,47% је 123001 - 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 400 м² и П+1).

Класификација је у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ 22/15).

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

Димензије објекта:

- Укупна површина парцеле/парцела: 572,00 м²;
- Укупна бруто површина под постојећим објектом: 153,00 м²;
- укупна БРГП постојећег објекта: 381,00 м²;
- Укупна БРУТО дограђена површина: 54,00 м²;
- Укупна НЕТО дограђена површина: 51 м²;
- Површина приземља нето са доградњом: 165,08 м²;
- Површина земљишта под објектом/заузетост: 207,00 м²;
- Спратност(надземних и подземних етажа): Су+П+1;
- Висина објекта(венац, слеме, повчени спрат и др) према локацијским условима: Објекат: 4,03м, Венац: 2,52 м;
- Апсолутна висинска кота(венац, слеме, повчени спрат и др.)према локацијским условима :Објекат: 351,53 мнв, Венац: 350,02 мнв;
- Спратна висина: 2,6 м сутерен;
- број функционалних јединица/број станова: 1 функционална јединица: стан;
- Број паркинг места: 1 паркинг место на саобраћајној површини на парцели.

Материјализација објекта:

- Материјализација фасаде:Демит фасада дрво;
- Оријентација слемена: Североисток-југозапад;
- Нагиб крова: 12 и 30 степени;
- Материјализација крова: цреп на дрвеној подконструкцији;

-Процент зелених површина: 25.00 %;

-Индекс заузетости: 39,86 %;

-Индекс изграђености: 0,80;

-Друге карактеристике објеката:

Објекат је стамбени, слободностојећи, са приземљем издигнутим изнад терена и укопаним сутереном. У објекту се налази једна стамбена јединица на три нивоа, тј. четворособан стан (дневна + три спаваће собе). Пројектом се дограђује надстрешница и врши промена намене постојеће гараже у пословни простор. Надстрешница ће имати улогу покривеног простора за паркирање.

Подаци о правилима уређења и грађења:

4. Подаци о правилима уређења и грађења:

Предметна катастарска парцела је обухваћена Планом Генералне Регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ бр. 1/17). **Катастарска парцела 214/2 КО Ариље се налази у зони становања средње густине С2.**

Тип изградње:

- Слободностојећи објекти
- Двојни објекти
- Објекти у низу

Индекси:

Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле. Бруто развијена изграђена површина свих надземних етажа која се узима у обзир при одређивању дозвољеног коефицијента обрачунава се применом стандарда СРПС. УЦ2.100.

Зона становања средње густине С2:

Највећи дозвољени индекс заузетости је **50%**.

На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног, могућа је реконструкција и пренамена постојећих објеката.

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 1,6м , рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Положај објеката на парцели:

Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија. 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 m;
- 2) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,50 m;
- 3) двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта - 4,00 m.

Приступ и паркирање на парцели:

Парцела мора имати директан приступ на јавну саобраћајну површину или посредно преко приватног пролаза уз следеће услове:

-Оптималне дужине 50м и минималне ширине 3.5м.

Минимална ширина приступног пута који се користи за повезивање две до четири грађевинске парцела са јавном саобраћајницом је 3,5м и оптималне дужине до 100м.

-Минимална ширина приступног пута који се користи за повезивање више од четири грађевинске парцела са јавном саобраћајницом је 5,0м и оптималне дужине до 200м.

-Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати и у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

-Постојећи приступни пут, којим се обезбеђује приступ грађевинској парцели са изграђеним објектима, може бити минималне ширине 3.0м.

Паркирање обезбедити унутар парцеле уз услов

- 1 стан / 1 ПМ
- за пословање на 70 м² / 1 ПМ, односно 1 пословна јединица / 1 ПМ

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

Услови прикључења на јавну саобраћајну површину:

Одељење за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте општине Ариље издаје следеће услове (Заводни број УПП 14/20 од 28.07.2020.г.):

Објекат који се гради : Промена намене дела објекта и доградња надстрешнице на стамбено – пословном објекту, Су+П+1, на КП број 214/2 КО Ариље.

Инвеститор: [REDACTED]

Објекат који се гради је класе Б-; класификациона ознака је 111012- Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће-до 2000м² и П+4+Пк(Пс) (92,53 %) и 123001-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 и итд.(до 400м² и П+1) (7,47%).

Према приложеној документацији Идејно решење- ИДР, у Главној свесци пројектне документације наведено је да се планирана промена намене објекта и доградња надстрешнице прикључује на јавну саобраћајницу – улица Љубише Ненадића- Чикириза која се налази на катастарској парцели број 361 КО Ариље.

Према важећем Плану Генералне Регулације Ариље саобраћајница на коју се прикључује планирани објекат, носи назив улица Љубише Ненадића- Чикириза и планирана је као приступна саобраћајница у ширини од 8м (тротоар 1,5м, коловоз 5м, тротоар 1,5м).

Потребно је обезбедити прегледност улице и регулисати површинске воде на начин да не

угрожавају коловоз постојеће улице Љубише Ненадића- Чикириза.

Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења:

Увидом у Идејно решење установљено је да нема објеката за уклањање.

6. 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.

7. Посебни услови:

- За добијање **Решења о одобрењу извођења радова**, поред електронског захтева потребно је доставити потребну документацију у складу са чланом 27. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – „Службени гласник РС“68/19) и чланом 145. 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 и 9/2020).
- На графичким прилозима у Пројекту за грађевинску дозволу потребно је број паркинг места исправити на 2 јер 1 стан / 1 ПМ и за пословање на 70 м² / 1 ПМ .
- Доставити доказ о легалности постојећег објекта у целокупним габаритима као што је представљено на геодетском снимку.
- Са типским потписаним Уговором за пружање услуге за прикључење на дистрибутивни системе електричне енергије, потписан од стране ЕПС „Дистрибуција“ д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Ужице, поступити у складу са Упутством за примену Уредбе о изменама и допунама Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС“ 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и Правилника о изменама и допунама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“ бр.68/19).
- **Обавеза инвеститора је да у потпуности испоштује услове од имаоца јавних овлашћења.**

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 општине Ариље 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.

Геолошке карактеристике: за ову локацију нема детаљних истражних радова. **Обавеза**

инвеститора је да изврши испитивање терена пре израде техничке документације.

Поука о правном средству:

На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном Општинском већу Општине Ариље 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 приложено од стране подносиоца захтева(број техничке документације: 23/20, јул 2020 Агенција за пројектовање „[REDACTED]“) и услови добијени од имаоца јавног овлашћења.

ОПШТИНА АРИЉЕ
- Општинска управа –
Број предмета: ROP-ARI-17615-LOC-1/2020
LU-24/20, 29.07.2020.год.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
ГОРИЦА ПЕТРОВИЋ