

Општинска управа општине Ариље, поступајући по захтеву [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 и 9/2020), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ 115/2020) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“ бр.68/19) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу пословног објекта, категорија објекта Б, класификационе ознаке 123001, спратности Пр+галерија на катастарској парцели 105/3 КО Ариље

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

Увидом у званичну електронску базу Републичког геодетског завода, дана 30.03.2021.године, начин коришћења земљишта је следећи:

-земљиште под зградом и другим објектом, површине 58 м²;

-земљиште уз зграду и други објекат, површине 272 м²

УКУПНО: 330 м²

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ВОЈВОДЕ СТЕПЕ
Број парцеле:	105
Подброј парцеле:	3
Површина м ² :	330
Број листа непокретности:	3056

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина м ² :	58

Имаоци права на парцели - Б лист

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

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

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

Број објекта:	1
Назив улице:	ВОЈВОДЕ СТЕПЕ
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина м ² :	58
Корисна површина м ² :	0
Грађевинска површина м ² :	0
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА

Имаоци права на објекту

Назив:

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

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба објекта

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

3. Подаци о посебном делу објекта - В2 лист

Број објекта: 1
Назив улице: ВОЈВОДЕ СТЕПЕ
Број улаза: 1
Евид. број: 1
Начин коришћења: СТАН
Број посебног дела: 1
Подброј посебног дела:
Грађевинска пов. m²: 0
Корисна пов. m²: 24
Начин утврђивања кор.пов.: НА ОСНОВУ МЕРЕЊА

Опис:

Имаоци права на посебном делу

Назив:

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

Терети на посебном делу - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба посебног дела

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

3. Подаци о посебном делу објекта - В2 лист

Број објекта: 1
Назив улице: ВОЈВОДЕ СТЕПЕ
Број улаза: 1
Евид. број: 2
Начин коришћења: СТАН
Број посебног дела: 2
Подброј посебног дела:
Грађевинска пов. m²: 0
Корисна пов. m²: 21
Начин утврђивања кор.пов.: НА ОСНОВУ МЕРЕЊА

Опис:

Имаоци права на посебном делу

Назив:

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

*** Нема терета ***

Забележба посебног дела

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

-На основу Уверења Одељења за катастар водова Ужице (број предмета: 956-307-4613/2021 од дана 12.03.2021.године) на парцели нема евидентираних водова.

-Копија плана од дана 11.03.2021.године - на парцели има евидентиран објекат.

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 приложеној документацији Идејног решења наведено је да се планирани објекат прикључује Према важећем Плану Генералне Регулације Ариље саобраћајница на коју се прикључује планирани пословни објекат, носи назив улица Милоша Глишића и представља приступну саобраћајницу у ширини од 12,0м (тротоар 3,0м, коловоз 6,0м, тротоар 3,0м).

-Према условима ЈКП „Зелен“ постоје услови прикључења на водоводну мрежу. Прикључење се може извести са постојећег цевовода РЕНД DN32 са К.П. број 105/2 КО Ариље где постоји водоводна шахта са већ постојећа два прикључка за објекат који се налази на К.П. број 105/3 КО Ариље и потребно је изместити постојећи водоводни шахт са парцеле К.П. број 105/2 КО Ариље кроз парцеле К.П. број 103/4 и 103/7 КО Ариље на парцелу К.П. број 105/3 КО Ариље, цевоводом од РЕНД димензије DN32 и радног притиска од 10 бара ка новом водомерном шахту који треба изградити на парцели К.П. број 105/3 КО Ариље и уградити две мерне групе.

-Према условима ЈКП „Зелен“ постоје услови прикључења на канализациону мрежу.

Испод пословног објекта пролази канализациона цев ДН400 коју је потребно изместити о трошку инвеститора. Измештање је потребно извести тако да је неопходно изградити нови канализациони шахт на К.П. број 103/4 КО Ариље и повезати са канализационом шахтом који се налази на К.П. број 458 КО Ариље коругованим цевима ДН400 СН8 са минималним нагибом 1,5% (1,5:100) која пролази кроз К.П. број 105/2 КО Ариље, а затим повезати канализациону шахту са К.П. број 103/4 КО Ариље са ново изграђеном шахтом на К.П. број 105/3 КО Ариље коругованим цевима ДН400 СН8 са минималним нагибом 1,5% (1,5:100) која пролази кроз К.П. број 103/7 КО Ариље. У прилогу је ситуација 1. Технички надзор на измештању канализације врши ће запослени из ЈКП „Зелен“ Ариље. Прикључак канализације извести на канализациони шахт који треба изградити на К.П. број 105/3 КО Ариље (К 2).

-да је место везивања прикључка на електроенергетски систем : Постојећи РО8-Нови центар на удаљености од 20 м од планираног објекта. Опис прикључка до мерног места: На спољашњем зиду објекта до јавне површине поставити мерни орман (МО) за два бројила

за уградњу на зид и прикључну КПК 250А;

Изградити прикључни кабловски вод 1 кВ РР00-А 4x70 мм² од дистрибутивног разводног ормана (РО8)-Нови центар из ТС 10/0,4 кВ Нови центар;

Поставити инсталациони кабловски вод 1 кВ РР00 4x50 мм² од КПК до МО кроз инсталациону ПВЦ цев. „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Оранак Електрдистрибуција Ужице у својим условима нису навели преко којих парцела прелази електроенергетска мрежа, као ни катастарску парцелу где се налази место прикључења.

3. Класа и намена објекта:

Слободностојећи објекат –пословни објекат, спратности Пр+галерија, у складу је са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ 22/15) и припада категорији Б, класификационе ознаке 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 итд До 400 м² и П+1 (100%).

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

Димензије објекта:

- Укупна површина парцеле/парцела: 330 м²;
- Укупна БРГП надземно: 221,00 м²;
- Укупна БРУТО изграђена површина: 221,00 м²;
- Укупна НЕТО површина(приземље +галерија) : 206,85 м²;
- Површина приземља бруто: 162,00 м²
- Површина земљишта под објектом/заузетост: 162,00 м²;
- Спратност (надземних и подземних етажа): П+0;
- Висина објекта(венац, слема, повучени спрат и др.)према локацијским условима: Венац 5,57 м;
- Апсолутна висинска кота(венац, слема, повучени спрат и др.) према локацијским условима: Венац 348,32 м;
- Спратна висина: Приземље :4,65 м;
- Број функционалних јединица/број станова: 2;
- Број паркинг места: 4;

Материјализација објекта:

- Материјализација фасаде: демит фасада, северна и западна страна камен/панел облога јужна и источна страна;
- Оријентација слемена: једноводан кров;
- Нагиб крова: 2 °;
- Материјализација кровова: Аб плоча+термоизолација+мембрана;

Процент зелених површина: 31.40%;

Индекс заузетости: 49,10 %

5. Подаци о правилима уређења и грађења:

Предметна парцела 105/3 КО Ариље је обухваћена Планом генералне регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ бр. 1/17) и налази се у урбанистичкој целини 1.1 у зони „становање средњих густина С2“.

На основу прибављене Копије плана од дана 11.03.2021.године за праметну парцелу утврђено је да је извршено издвајање јавног од осталог земљишта.

Регулационе и грађевинске линије:

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 и регулациона линија се поклапају према улици Милоша Глишића и Улици Ариље 115.

Тип изградње:

- Слободностојећи објекти (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле)
- Двојни објекти
- Објекти у низу

Индекси:

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 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 етажне уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе

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

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 до 45°.

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 и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта - 4,00 м;

Пристап и паркирање на парцели:

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

- Оптималне дужине 50 м и минималне ширине 3.5м.
Минимална ширина приступног пута који се користи за повезивање две до четири грађевинске парцеле са јавном саобраћајницом је 3,5 м и оптималне дужине до 100 м.
- Минимална ширина приступног пута који се користи за повезивање више од четири грађевинске парцеле са јавном саобраћајницом је 5,0 м и оптималне дужине до 200 м.
- 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.
- приступни пут, којим се обезбеђује пристап грађевинској парцели са изграђеним објектима, може бити минималне ширине 3.0 м.

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.

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.

- минимални проценат зелених површина на парцели – 25%.

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 етажне - 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, докати, 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.

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.

6. Услови заштите животне средине

Према члану 3. Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ 135/2004 и 36/2009) изградња пословног објеката није предмет процене утицаја.

7. Услови за пројектовање и прикључење

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 14/21 од дана 18.03.2021. године).

Услови за пројектовање и прикључење на електроенергетску мрежу:

Према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Оранак Електродистрибуција Ужице (број предмета: 8М.1.0.0-Д-09.20.-88893-21, ПР-ЕНГ-01.79/01 од дана 24.03.2021. године).

Услови за пројектовање и прикључење на водоводну и канализациону мрежу:

Постоје технички услови за прикључење на водоводну и канализациону мрежу. Пројектовање и прикључење се врши према условима ЈКП „Зелен“ (број предмета: ROP-ARI-15119-LOC-4-HPAP-6/2021 од дана 25.03.2021. године). Саставни део услова је и ситуација

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

Увидом у Идејно решење, достављен захтев и прибављену Копију плана од дана 11.03.2021. године на предметној парцели има евидентиран објекат.

На основу захтева и Идејног решења наводи се да је објекат површине 58 м² и да се уклања.

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 и 9/20) и одговарајућу административну таксу.

- 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(број предмета: 8М.1.0.0-Д-09.20.-88893-21, ПР-ЕНГ-01.79/01 од дана 24.03.2021.године), поступити у складу са Упутством за примену Уредбе о изменама и допунама Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС“115/20) и Правилника о изменама и допунама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“ бр.68/19).
- Уз захтев за почетак пријаве радова потребно је доставити доказ о измештеним водоводним и канализационим објектима у складу са условима ЈКП „Зелен“ (број предмета: ROP-ARI-15119-LOC-4-HPAP-6/2021 од дана 25.03.2021.године).
- Пројектну документацију за грађевинску дозволу потребно је уподобити са правилима грађења за архитектонско обликовање и материјализацију, где кровови обавезно морају бити коси, максималног нагиба до 45°.
- **Инвеститор је дужан да у потпуности испоштује услове од имаоца јавних овлашћења који су саставни део Локацијских услова .**

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 фундаирању 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.

Напомена: Забрањена је изградња објеката који се у архитектонско грађевинском склопу не уклапају у окружење. Овај орган, у складу са ставом 1. члана 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-др.закон и 9/2020) искључиво врши проверу испуњености формалних услова за изградњу и не упушта се у оцену техничке документације, нити испитује веродостојност докумената, а локација није у амбијенталној зони под надлежности Завода за заштиту споменика културе, пројектант својом лиценцом гарантује да је исти услов задовољен и да се планирана градња уклапа у окружење.

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 (број техничке документације: 9/21 од фебруара 2021.године, израђено од [REDACTED]) и услови добијени од имаоца јавног овлашћења (Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте, ЈКП „Зелен“ , „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд огранак Електродистрибуција Ужице).

ОПШТИНА АРИЉЕ

- Општинска управа –

Број предмета: ROP-ARI-15119-LOCH-4/2021

LU-9/21, од дана 02.04.2021.године

**НАЧЕЛНИК
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
Горица Петровић**