

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, 83/2018), и чланом 7. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ 35/2015 и 114/2015, 117/2017), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбено-пословног објекта на кат. парцели бр. 400/30 КО Ариље
-није могућа градња у складу са поднетим захтевом-

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

Катастарска парцела број 400/30 КО Ариље, остало вештачки створено неплодно земљиште, површине 689 м², грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, [REDACTED], својина приватна, цело право.

2. Класа и намена објекта:

Категорија А – Стамбене зграде са једним станом - Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, до 400 м² и П+1+ПК (ПС), 111011- (50%);

Категорија Б – 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 400 м² и П+1, 123001- (50%).

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

Димензије објекта:

- Укупна површина парцеле/парцела: 689,00 м²;
- Укупна БРГП надземно: 384,71 м²;
- Укупна БРУТО изграђена површина: 384,71 м²;
- Укупна НЕТО новог површина: 349,39 м²;
- Површина приземља новог објекта: 184,24 м²;
- Површина земљишта под објектом/свим објектима: 184,24 м²;
- Спратност (надземних и подземних етажа): Приземље Пр+1;
- Висина објекта(венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима: 11.48 м;
- Апсолутна висинска кота (венац, слеме,повучени спрат и др.) према локацијским условима: 357,08;
- Спратна висина: Приземље Н=320 цм; Спрат Н=280 цм;
- Број функциоалних једница: Две јединице
- 1.стамбени простор;
- 2.пословни простор;
- Број паркинг места: 1.

Материјализација за објекат:

- Материјализација фасаде: Демит-фасада-стиропор дебљине Д= 12 цм;
- Оријентација слеме: исток-запад;
- Нагиб крова: 57,74 %°;
- Материјализација крова: Пластифицирани лим – трапезни;
- Процент зелених површина: 40%

Индекс заузетости парцеле: 26,74 %;

Индекс изграђености парцеле : 0.56.

4. Подаци о правилима уређења и грађења:

Предметна катастарска парцела 400/30 КО Ариље је обухваћена Планом генералне регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 1/17). Катастарска парцела се налази у **ЗОНИ пословања**.

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 Градске саобраћајнице I реда(Улица Првобораца).

Тип изградње:

- Слободностојећи објекти
- Двојни објекти
- Објекти у низу.

Индекси:

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

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, парпетима и оградама).

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 објекта 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 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 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.

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

Нису тражени услови од имаоца јавних овлашћења а све у складу са чланом 10.Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС“ број 113/2015, 96/2016 и 120/2017).

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

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

7. 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.

8. Посебни услови:

На основу достављеног идејног решења и важећег планског документа (Плана генералне регулације Ариља („Службени гласник општине Ариље“ број 1/17), није могуће издати локацијске услове у којима се констатује да је могућа градња. Потребно је испоштовати правила дата планским документом:

-Исправити плански основ у Идејном решењу на План генералне регулације Ариља („Службени гласник општине Ариље“ број 1/17);

-Планирана изградња није у складу са планским документом и то у делу који дефинише положај објекта 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:

-слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,50 м;

-Потребно је обезбедити довољан број паркинг места прописаних за стамбено-пословни објекат;

-Преиспитати спратност објекта (висина надзетка поткровне етаже за објекте свих намена износи максимално 1,6 м, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине) као и проценат грађевинских елемената (еркера, доксати, балкона и улазне настрешнице без стубова, настрешнице и слично)

На основу претходог наведеног а сходно члану 10. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС“ број 113/2015, 96/2016 и 120/2017), овај орган издаје Локацијске услове –није могућа градња у складу са поднетим захтевом.

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 –

Број предмета:ROP-ARI-10795-LOC-1/2019

LU-9/19 , 03.05.2019.год.

**ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
Ружица Николић Василић**