

Општинска управа општине Ариље, поступајући по захтеву Општине Ариље, 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), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ 35/2015 и 114/2015), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбене зграде са више станова, на кат.парцели број 532/2 КО Ариље

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

Према Уверењу РГЗ-Служба за катастар непокретности Ариље (број 952-3/2016-23) од 11.01.2016.године – површина катастарске парцеле број 532/2 КО Ариље уписане у лист непокретности број 211 КО Ариље износи 0.10.79 ха. Увидом у електронску базу РГЗ РС (није званичан податак) 532/2 КО Ариље, укупне површине 1079 м², градско грађевинско земљиште, по начину коришћења: њива 4. класе, уз напомену да је катастарска парцела ослобођена у целини накнаде за промену намене земљишта, јавна својина Општине Ариље, обим удела 1/1.

На основу уверења СКН Ариље (956-01-2/2016 од 12.01.2016.год.) се види да на кат.парцели бр.532/2 КО Ариље нема снимљених водова и подземних објеката.

2. Класа и намена објекта:

Стамбена зграда са 15 стамбених јединица, категорија објекта према захтеву је у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ број 22/15) и припада категорији Б и класи 112221.

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

- Укупна БРГП надземно: 947,68 м²;
- укупна бруто изграђена површина: 947,68 м²;
- укупна нето површина: 770,49 м²;
- површина приземља бруто: 323,81 м²;
- површина земљишта под објектом-заузетост: 323,81 м²;
- спратност надземних и подземних етажа ПР+2;
- висина објекта (надзидак): 10,30 м;
- апсолутна висинска кота (надзидак): 342,58 м;
- спратна висина: 2,89 м;
- број функционалних јединица/број станова: 15 станова;
- број паркинг места: 11;
- проценат зелених површина 30%;
- индекс заузетости 30%;
- индекс изграђености 0,88;

4. Подаци о правилима уређења и грађења:

Предметна катастарска парцела је обухваћена ГП „Ариље 2015.г. са изменом и допуном и ДУП „Врањанско поље II“ (са изменама и допунама) – планови су преиспитани и њихови поједини делови су остали на снази (Службени гласник општине Ариље број 5/03). Намена земљишта према ДУП „Врањанско поље II“ – грађевинско земљиште намењено колективном становању.

Грађевинске линије:

Грађевинска линија према улици Бранка Ћопића је на удаљености 5м од регулационе линије.

Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или

инфраструктурне и саобраћајне мреже.

Лоцирање објеката:

Планирани објекат колективног становања лоцирати према графичком прилогу који је саставни део овог акта, а који је урађен према приложеном геодетском снимку, а где је означена зона грађења у простору између грађевинске линије и минималних одстојања од суседних међа.

Растојање габарита објекта и линије суседне грађевинске парцеле:

- Минимално одстојање главних објеката од међе суседне парцеле износи 3 м.
- Исподи на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску линију.
- Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:
 - 1) на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
 - 2) на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 m) - 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
 - 3) на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 m) - 0,90 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
 - 4) на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 m) - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

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.

Највећи дозвољени индекс заузетости је 40%.

Највећи дозвољени индекс изграђености је од 1 до 2.

Спратност:

Највећа дозвољена спратност је П+3+Пк за стамбене објекте.

Висина надзетка поткровља износи највише 1,60 м. Допуштена је изградња подрумских просторија у свим зонама, изузев у подручјима са високим нивоом подземних вода. Подрумом се могу сматрати просторије које се налазе испод приземне етаже а укопане су 2/3 од своје корисне висине.

Пратећи садржаји:

У оквиру грађевинске парцеле намењене становању, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, могу се поред стамбеног, изграђивати и пратећи објекти који су у функцији становања (гараже, оставе, котларнице...). Пратећи објекти могу бити искључиво приземни (П+0), лоцирају се у дворишном простору, иза главног објекта, у оквиру зоне грађења. Пратећи садржаји могу се предвидети и у оквиру основног стамбеног објекта. Површина пратећих садржаја, на парцели и у објекту, у односу на укупну предвиђену површину свих објеката не може бити већа од 70%.

Организација простора, односно положај и врста пратећих садржаја на грађевинским парцелама намењеним за становање треба да обезбеди што већи степен интимности слободних површина као елемената проширеног стамбеног простора.

Паркирање:

За паркирање возила за сопствене потребе обезбеђују се манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

Норматив за стамбене објекте је 0,7 паркинг места по стану у складу са „Уредбом о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање“ ("Сл. гласник РС", бр. 26/2013).

Број паркинг места намењених коришћењу особа са инвалидитетом, мора бити пропорционалан броју стамбених јединица намењеним тим особама, а не мањи од 10% од укупног броја паркинг места. Ова паркинг места морају бити позиционирана што ближе улазу и минималне ширине 350 цм.

5. Услови за пројектовање и прикључење на инфраструктуру

Услови прикључења на водоводну мрежу:

Прикључити се на општински систем за снабдевање водом према Техничким условима за прикључак на општински систем за снабдевање водом које је издало ЈКП "Зелен" Ариље број 31/7 од 27.01.2016.год., а који су саставни део овог решења.

Услови прикључења на канализациону мрежу:

Канализациони прикључак на канализациону мрежу према условима које је издало ЈКП "Зелен" Ариље број 31/9 од 01.02.2016.год., а који су саставни део овог решења.

Услови прикључења на ел. енерг. мрежу:

Објекат прикључити на електроенергетску мрежу у складу са Условима за прикључење на ел.енерг. мрежу бр.D.09.16-77840/1/2016 од 22.03.2016.г. издатим од ОДС " ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Регионални центар Електросрбија, Огранак Електродистрибуција Ужице, погон Ариље, а који су саставни део овог решења.

Услови прикључења на јавну саобраћајницу:

Парцели је предвиђен директан колско-пешачки приступ са улице Бранка Ћопића.

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

Нема објеката за уклањање. Увидом у захтев, копију плана парцеле и идејно решење, установљено да на кат.парцели нема постојећих објеката.

7. Рок важења локацијских услова:

Локацијски услови важе 12 месеци 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:

Пројектну документацију радити у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стабених зграда и станова („Сл.гласник РС“ бр.58/2012,74/2015 и 82/2015).

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 Генералног плана се налази у сеизмичкој зони 8 степена МКС. Сеизмички хазард 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.

Услови за кретање лица са инвалидитетом

При пројектовању и реализацији свих објеката применити решења која ће омогућити лицима са хендикепом неометано и континуално кретање и приступ у све планиране објекте и садржаје.

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 у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

ПРИЛОЗИ:

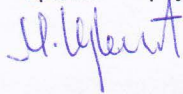
Саставни део локацијских услова је графички прилог – приложен геодетски снимак дорађен од стране овог органа у смислу правила грађења и ограничења на предметној кат.парцели, као и услови прикључења на инфраструктуру.

ОПШТИНА АРИЉЕ

- Општинска управа -

01 број 353-30/15, 15.04.2016.год.

поступак водио:
Самостални стручни
сарадник за урбанизам и просторно
планирање
Цветић Марија, дпп



НАЧЕЛНИК
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ

Ружица Николић Василић



Доставити:

1. Општини Ариље, председнику x 2
2. Архиви.