

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 и 37-2019-др.закон), 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 производног објекта – магацин на катастарској парцели 714/3 КО Церова -није могућа изградња у складу са поднетим захтевом-

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

Катастарска парцела објекта је 714/3 КО Церова, увидом у званичну базу Републичког геодетског завода начин коришћења катастарске парцеле је следећи:

- земљиште под зградом и другим објектом, површине: 531 м<sup>2</sup>;
- земљиште под зградом и другим објектом, површине: 3983 м<sup>2</sup>;
- земљиште под зградом и другим објектом, површине: 1024 м<sup>2</sup>;
- земљиште под зградом и другим објектом, површине: 494 м<sup>2</sup>;
- земљиште под зградом и другим објектом, површине: 449 м<sup>2</sup>;
- земљиште под зградом и другим објектом, површине: 789 м<sup>2</sup>;
- земљиште под зградом и другим објектом, површине: 95 м<sup>2</sup>;
- земљиште под зградом и другим објектом, површине: 154 м<sup>2</sup>;
- земљиште под зградом и другим објектом, површине: 23 м<sup>2</sup>;
- земљиште под зградом и другим објектом, површине: 107 м<sup>2</sup>;
- земљиште под зградом и другим објектом, површине: 17 м<sup>2</sup>;
- земљиште под зградом и другим објектом, површине: 11 м<sup>2</sup>;
- земљиште уз зграду и други објекат: 12 512 м<sup>2</sup>.

#### 2. Класа и намена објекта:

Индустријска зграда - радионица у складу је са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ 22/15) и припада категорији Б, класификационе ознаке 125221 - Затворено складиште - Специјализовано складиште затворено с најмање три стране зидовима или предградама до 1500 м<sup>2</sup> и П+1 (100%).

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

##### Димензије објекта:

- Укупна површина парцеле/парцела: 20183 м<sup>2</sup>;
- БРГП дела објекта(члан 145.): /;
- укупна БРГП надземно-затворен простор постојеће стање: 7677 м<sup>2</sup>;
- укупна БРГП надземно-отворен простор постојеће стање: 465 м<sup>2</sup>;
- укупна БРГП надземно-затворен простор постојеће +дограђено стање: 7677+30=7707 м<sup>2</sup>;
- укупна БРГП надземно-отворен простор постојеће+дограђено стање: 465 м<sup>2</sup>;
- укупна БРУТО изграђена површина(доградње) свих етажа: 30 м<sup>2</sup>(затворено) и 0,0 м<sup>2</sup>(отворено);
- укупна НЕТО површина(доградње) свих етажа: 25,0 м<sup>2</sup> (затворено)и 0.00 м<sup>2</sup>(отворено);
- површина приземља-доградње: 25 +0,00 м<sup>2</sup>;
- површина земљишта под објектима/заузетост постојећи+доградња: 7677+30=7707 м<sup>2</sup> затворени део, 465+0,00=465 м<sup>2</sup> отворени део;
- Спратност(надземних и подземних етажа): Пр+0;
- Висина објекта(венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима : објекат: 6,75 м; Венац: 5,75 м;
- Апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.) : објекат 336,79 мнв; венац : 335,29 мнв;
- спратна висина: приземље 6,00м;
- Број функционалних једница/број станова:1;
- Број паркинг места: 7;

### **Материјализација објекта:**

- Материјализација фасаде: Термоизолациони панел;
- Опријентација слемена: северозапад-југосисток;
- Нагиб крова: 10°;
- Материјализација крова: Теромоизолациони панел 15 цм;

**Процент зелених површина:** 30 %;

**Индекс заузетости:** 38,03% затворено; 2,30% отворено ;

### **4. Подаци о правилима уређења и грађења:**

Предметне катастарска парцела 714/3 КО Церова је обухваћена Планом Генералне Регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ бр. 1/17). Налазе се у урбанистичкој целини 8.16. у „радној зони“.

### **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 линија бр.1 се налази на 6 метара од регулационе линије улице „Ариље 158“.

Грађевинска линија бр.2 се налази на 5 метара од регулационе линије улице „Ариље 99“.

Грађевинска линија бр.3 се налази на 10 метара од регулационе линије улице „Виктора Зевника“.

### **Тип изградње:**

- Слободностојећи објекти.

### **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, парпетима и оградама).

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

### **Индекс заузетости у радној зони:**

- под затвореним објектима –макс- 40%,
  - отворене манипулативне и надкривене површине макс 40%,
- Минимални проценат зелених површина- мин 20%.

### **Спратност:**

- производни део: П приземље са технолошки потребном висином,
- изузетно производни део: П+1 уколико то дозвољава технолошки процес, при чему је максимална висина коте венца објекта 10м,
- административно-управни део: макс - П+2,
- Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

### **Положај објекта на парцели:**

Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија.

- Минимална удаљеност објекта од бочних граница парцела:
- 3,5 м – мин за формирање протипожарног пута,
- Уколико је намена суседне парцеле становање било ког типа, минимално растојање објекта границе парцеле износи 10,0 м.

### **Услови за постојеће објекте:**

- Постојећи објекти се могу реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима.
- Постојећи објекти могу бити добрађени 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 линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са планираном грађевинском линијом.

### **Пристап и паркирање на парцели:**

Смештај возила решавати у оквиру сопствене парцеле, изван површине јавног пута, изградњом паркинга или гаража уз услов који је дат за сваку намену посебно.

Паркинге за транспорта возила предвидети у оквиру парцеле.

Паркирање у радној зони се планира у оквиру припадајућих парцела.

- Парцела мора имати директан пристап на јавну саобраћајну површину или посредно преко приватног пролаза минималне ширине 6,5 м (5+1,5).

- Паркирање обезбедити унутар парцеле уз услов:

- 1 ПМ / 200 м бруто површине.

### **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 поступци спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС“ 68/19).

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

Увидом у Идејно решење и достављен захтев нису назначени објекти 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:**

Овом органу се обратио „[REDACTED]“ захтевом за издавање локацијских услова за доградњу производног објекта – магацин на катастарској парцели 714/3 КО Церова.

Увидом у плански документ којим је предметна парцела обухваћена – План генералне регулације („Службени гласник општине Ариље“ бр. 1/17), утврђено је да се предметна парцела налази у урбанистичкој целини 8.16, у радној зони.

У складу са чланом 10. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“ број 68/19) и чланом 7. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ 35/2015 и 114/2015, 117/2017) надлежни орган на основу Идејног решења установио је да планирана доградња производног објекта-магацина није у складу са планским документом и то у делу:

### **Положаја објекта на парцели:**

Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија.

- Минимална удаљеност објекта од бочних граница парцела:

- 3,5 м – мин за формирање протипожарног пута.

### **Паркирање на парцели:**

- 1 ПМ/200 Н бруто површине

Напомена: На Идејном решењу за предметну парцелу није приказано земљиште које је Планом генералне регулације („Службени гласник општине Ариље“ бр. 1/17) планирано за издвајање земљишта за јавне саобраћајне површине, а како чланом 10. став 5. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“ број 68/19) остављена могућност да се издвајање изврши до подношења захтева за издавање грађевинске дозволе. Сходно наведеном предметна доградња може неће бити у складу са планским документом што се тиче индекса заузетости (максимално дозвољен индекс заузетости под затвореним објектима је 40 %).

Индекс изграђености, паркинг простор као и зелена површина рачуна се за целокупан комплекс који се налази на предметној кат. парцели и за све објекте унутар истог. Графички и текстуални део идејног решења мора бити синхронизован у опису односно представљању планирних радова.

Радови на реконструкцији и доградњи могу се изводити ако су објекти на парцели грађени са

дозволом, озакоњењи или грађени пре доношења прописа о изградњи.

На основу претходног наведеног а сходно члану 10. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС“ број 68/19), овај орган **издаје локацијске услове - није могућа изградња 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-37957-LOCH-2/2020  
LU-44/19, 16.01.2020.год.

**ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА  
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ**

**Ружица Николић Василић**