

Општинска управа општине Ариље, поступајући по захтеву [REDACTED] у складу са чланом 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, 9/2020 и 52/21), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ 115/20), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“ бр.68/19) и Плана генералне регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 1/17) издаје:

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за доградњу постојећег пословног објекта, на катастарској парцели 1125/1 КО Ариље**

**-није могућа изградња у складу са поднетим захтевом-**

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

Увидом у званичну електронску базу Републичког геодетског завода, од дана 01.06.2022.године, врста земљишта и начин коришћења за катастарску парцелу је следећи:

##### **Парцела 1125/1 КО Ариље:**

Градско грађевинско земљиште, површине 847 м<sup>2</sup> од чега:

- породична стамбена зграда, површине 112 м<sup>2</sup>- објекат има одобрење за употребу;
- стамбено пословна зграда, површине 99 м<sup>2</sup>-објекат уписан по закону о озакоњењу објеката
- земљиште уз зграду и други објекат, површине 500 м<sup>2</sup>;
- остало вештачки створено неплодно земљиште, површине 136 м<sup>2</sup>;

**Број листа непокретности: 1265**

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 2.6.2022. 7:28:18

Подаци катастра непокретности

**Подаци о непокретности**

5f07c206-ac03-4a5f-a694-0b402128eb96

<b>Матични број општине:</b>	70041
<b>Општина:</b>	АРИЉЕ
<b>Матични број катастарске општине:</b>	701734
<b>Катастарска општина:</b>	АРИЉЕ
<b>Датум ажурности:</b>	01.06.2022. 13:34
<b>Служба:</b>	АРИЉЕ

## 1. Подаци о парцели - А лист

<b>Потес / Улица:</b>	МОРАВИЧКА
<b>Број парцеле:</b>	1125/1
<b>Површина m<sup>2</sup>:</b>	847
<b>Број листа непокретности:</b>	1265



Удео:

1/1

---

**Терети на парцели - Г лист**

---

**Терет број:**

\*

**Врста терета:**

ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ

**Датум уписа:**

12.1.2012.

**Трајање терета:**

**Датум престанка:**

**Опис терета:**

\*

**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:	2
Назив улице:	ВОЈВОДЕ СТЕПЕ
Кућни број:	15
Кућни подброј:	А
Површина m <sup>2</sup> :	99
Корисна површина m <sup>2</sup> :	82
Грађевинска површина m <sup>2</sup> :	0
Начин коришћења и назив објекта:	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА-ТЕХНИЧКИ ПРЕГЛЕД ВОЗИЛА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа поткровље:	

---

Имаоци права на објекту



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).

### **3.Класа и намена објекта:**

Слободностојећи објекат-пословни објекат за технички преглед возила у складу је са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ 22/15) и припада категорији Б, класификационе ознаке 123001- зграде за трговину на велико и мало- трговачки центри, зграде са продавницама...сервисне станице са моторним возилима итд.

### **4.Бруто површина објеката за коју се издају локацијски услови:**

#### **Димензије објекта:**

-укупна површина парцеле/парцела: 847 м<sup>2</sup>

-укупна БРГП постојећих објеката: 237,73 м<sup>2</sup> + 99,00 м<sup>2</sup>=336,73 м<sup>2</sup>;

-укупна бруто површина заузетости постојећих објеката: 125,73+99,00=224,73,00 м<sup>2</sup>;

- укупна БРГП новог објекта надземно: 10,51 м<sup>2</sup>;

- укупна површина заузетости новог објекта: 14,97 м<sup>2</sup>;

-укупна нето површина новог објекта: 9,34 м<sup>2</sup>;

-површина приземља: 10,51 м<sup>2</sup>;

-површина земљишта под објектом/заузетост: 125,73+99,00+14,97=239,70 м<sup>2</sup>;

-спратност (надземних и подземних етажа): П+0;

-висина објекта (кота пода - плоча): 2,35/4,20;

-апсолутна висинска кота 333,28/335,13;

-спратна висина канцеларије: 2,20 м;

-број функционалних јединица/број станова: 1;

-број паркинг места: 3;

#### **Материјализација објекта:**

-материјализација фасаде: Термо фасада;

-оријентација слемена: Исток-запад;

-нагиб крова: равна плоча;

-материјализација крова: /;

Процент зелених површина: 20%;

Индекс заузетости : 28,30%.

Индекс изграђености: 0,41.

## **ТЕХНИЧКИ ОПИС АРХИТЕКТОНСКО-ГРАЂЕВИНСКИХ РАДОВА**

Објекат: Пословни објекат П+0 - доградња

Локација: Ариље, КО Ариље, бр.кат. парц. 1125/1 површине П=847м<sup>2</sup>

ЛОКАЦИЈА: Постојећи пословни објекат се налази на к.п. бр. 1125/1 КО Ариље, као слободно стојећи објекат. Пројектована доградња постојећег пословног објекта је доградња канцеларије и степеништа.

Намена објекта: Технички преглед возила.

Габарити објекта-доградња: У основи 1,40 м x 9,94 м.

Спратност објекта: Приземље

Предметни објекат се лоцира на кат. парцели бр. 1125/1 К.О. Ариље. Парцела је укупне површине 847,00м<sup>2</sup>.

Положај планираног објекта дефинисан је грађевинском линијом у односу на регулациону линију улице Војводе Степе. Колски и пешачки улаз на парцелу остварује се преко постојећег прикључка на улицу Војводе Степе.

На предметној парцели се налазе два постојећа објекта и то породична стамбена зграда спратности П+1 површине у основи 112,00м<sup>2</sup> и пословни објекат у основи 99,00м<sup>2</sup> који се дограђује.

Кота слемена породичног објекта АК 340,52, а кота пода АК 330.66. Висина слемена од коте пода +9.86м.

На парцели су планирана три паркинг места.

### **АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ:**

Планирана доградња пословног објекта за технички преглед возила је спратности приземља П+0 и димензија у основи 1,40м' ц 9,94м'.

Објекат је пројектован у виду једне канцеларије и спољњег степеништа изнад канцеларије које воде на међуспратну плочу постојећег пословног објекта.

Канцеларија се налази уз просторију за технички преглед постојећег објекта и повезане су једним вратима. Димензије канцеларије су 1,35ц 5,14м.

Кота пода канцеларије ±0.00/АК 330.93.

Са спољне стране уз постојећи пословни објекат пројектоване су спољне степенице са подестном плочом на крају. Степенице су шине 1,40м.

Просторије:

-канцеларија 6,84м<sup>2</sup>

-простор испод степеништа 2,25м<sup>2</sup>

Нето површина: 9,34м<sup>2</sup>

Бруто површина: 10,51м<sup>2</sup>

#### КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА:

Објектот е фундиран на армирано-бетонски темелни стопама дим. 40/30см потребне дужине, и темелним гредама дебелине 20см. У статичком смислу за пријем хоризонталних утицаја то е систем армиранобетонских стубова и зидова од сипорекс блокова постављених у два ортогонална правца који са рамовима (стубови и греде) чине сеизмички отпорну конструкцију (рачунски VIII степен сеизмичности). Зидови су од клима блокова д=20см, таваница је полумонтажна ситноробраста ЛМТ дебелине 18см.

Степенишна плоча и степенишни подест су од пуне армиранобетонске плоче дебелине 12см.

Сви армиранобетонски елементи су од бетона марке МБ30 и арматуре 400/500.

Унутрашња и спољна обрада

Сви зидови су изоловани стиропором дебелине 10см.

Фасада је ролоакрилне фасаде са зрнима преко 12, беле боје. Зидови су од сипорекс блокова д=20см са машинским малтером и глетом са дисперзивним премазима беле боје.

Под је од керамичких плочица.

Столарија је предвиђена од пвц профила са дуплим стаклима.

#### ИНСТАЛАЦИЈЕ:

Предвиђено је да објектот буде опремљен: електроинсталацијом.

Прикључак на електроенергетску мрежу

Планиран: На постојећи објектот.

Према техничким условима надлежних предузећа.

Укупан капацитет: 6кВ

Карактеристика потрошње: расвета, општа потрошња.

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

Предметна катастарска парцела 1125/1 КО Ариље је обухваћена Планом Генералне Регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ бр. 1/17). Налазе се у урбанистичкој целини 1.24 у зони становања средњих густина С2 и делом је парцела планирана за јавну саобраћајну површину.

Предметна парцела ће испунити услов за грађевинску парцелу након одвајања јавног од осталог земљишта.

#### **Претежна намена у оквиру зоне становање средњих густина С2:**

-стамбени породични објекти са максимално 4 стамбене јединице,

## **Пратеће намене:**

- пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину – препорука у приземној етажи;
- вишепородични стамбени и стамбенопословни објекти – 5 и више стамбених јединица;
- помоћни објекти у функцији главног објекта (гаража, остава и сл.);
- објекти јавних намена;
- верски објекти;
- инфраструктурни објекти.

## **Регулациона и грађевинска линија**

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Регулационе линије ће бити дефинисане након завршеног поступка одвајања јавног од осталог земљишта а до подношења захтева за грађевинску дозволу а све у складу са Законом.

Пројекат за грађевинску дозволу мора бити уподобљен са променама до којих ће доћи приликом парцелације/препарцелације.

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Грађевинска линија је 6 метра од регулационе линије улице Војводе Степе а на 3м од улице Моравичке.

## **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.

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

### ***Услови за постојеће објекте:***

-Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима.

-Постојећи објекти могу бити дограђени 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, задржавају се уз услов да се евентуална доградња врши у складу са планираном грађевинском линијом.

- Уколико је постојећи објекат на мањој удаљености од границе суседне парцеле, од планом прописане, није дозвољено отварање отвора на фасади изузев на помоћним просторијама са парапетом минималне висине од 1,80 м или фиксни "стаклени зидови" (стаклене призме) за нужно осветљење просторија.

### ***Изградња других објеката на истој парцели:***

- На парцелама чија је површина већа од 5,0 ари дозвољена је изградња другог објекта у оквиру планираних урбанистичких параметара,

- **Минимална удаљеност слободностојећег објеката на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта.** За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 3,5 м за све врсте објеката што задовољава противпожарне услове,

- Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности.

### ***Приступ и паркирање на парцели:***

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

- Оптималне дужине 50 м и минималне ширине 3.5 м. Минимална ширина приступног пута који се користи за повезивање две до четири грађевинске парцела 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 парцела 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.
- Постојећи приступни пут, којим се обезбеђује приступ 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 м<sup>2</sup> / 1 ПМ, односно 1 пословна јединица / 1 ПМ.

### ***Архитектонско обликовање и материјализација:***

Објекте градити од квалитетних, савремених материјала, са циљем постизања већих разреда у смислу енергетске ефикасности. У обликованом смислу, објекте уклопити у постојећи амбијент. Кровови обавезно коси, максималног нагиба до 45°.

### ***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 – 20%.

### **Општа правила:**

#### **Кота приземља нових објеката**

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на коту нивелете јавног или приступног пута виша за минимално 0,15 м а највише 1,20 м.

Код објеката са подрумом или сутереном коту приземља усагласити тако да максимално 1/3 висине подрума буде изнад земље, док код сутерена треба омогућити да 1/2 површине бочних страна сутерена објекта буде ван терена како би се обезбедило правилно проветравање и осветљавање сутеренских просторија.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза,

кота приземља утврђује се у односу на коту пролаза а у складу са горе наведеним параметрима.

#### **Одлагање отпада**

Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле

или у одговарајућим просторијама у објекту за вишепородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене.

Одлагање комуналног кућног отпада за вишепородичне зграде решавају у оквиру парцеле у складу са важећим стандардима.

Са парцела на којима је планирана изградња или су изграђени пословни и производни објекти потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом. Одлагање других врста отпада потребно је уредити у складу са законским прописима, зависно од врсте отпада. У зависности од врсте производње, односно врсте и карактера отпада, отпадни производни продукти се одлажу на прописану локацију и на прописани начин, у складу са врстом отпада.

### **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:**

#### **Врста и намена објеката чија је изградња забрањена:**

Забрањена је изградња свих објеката у којима се обављају делатности које могу да угрозе околне објекте и животну средину, као и објекти који се по архитектонско грађевинском склопу не уклапају у окружење.

Идејно решење не садржи довољно података како би се овај орган могао изјаснити како ће планирана делатност пословног објекта у целости утицати на животну средину и да ли је потребно поднети захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину.

### **7. Услови за пројектовање и прикључење / укрштање и паралелно вођење:**

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).

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

Увидом у Идејно решење и достављен захтев нису назначени објекти за уклањање.

Нису тражени подаци од органа надлежног за послове државног премера и катастра, тако да овај орган нема увид у Копију плана за предметну парцелу.

### **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:

Овом органу се обратио инвеститор Милошевић Горан, Војводе Степе 19, Ариље са захтевом за издавање локацијских услова за доградњу постојећег пословног објекта на катастарској парцели 1125/1 КО Ариље.

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 1.24. у зони становања средњих густина С2 и да је део парцеле планиран за јавну саобраћајну површину.

У складу са чланом 10. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“ број 68/19) и чланом 8. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ 115/2020) надлежни орган на основу достављеног Идејног решења установио је да планирана доградња постојећег пословног објекта на катастарској парцели 1125/1 КО Ариље није у складу са планским документом у делу положаја објекта на парцели.

План генералне регулације Ариља наводи:

### *Изградња других објеката на истој парцели:*

- На парцелама чија је површина већа од 5,0 ари дозвољена је изградња другог објекта у оквиру планираних урбанистичких параметара,
- Минимална удаљеност слободностојећег објекта на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта.

Како је усаглашеним захтевом инвеститора Идејно решење допуњено податком да је висина слемена породничког стамбеног објекта (мерено од коте пода) 9,86 м а удаљеност планиране доградње је мања од 1/2 те висине, одлучено је као у диспозитиву.

Напомена: Овај орган није имао довољно података како би могао да се изјасни везано за услове заштите животне средине па је потребно да Идејно решење садржи кратак опис како ће планирана делатност пословног објекта утицати на животну средину.

На основу претходног наведеног а сходно члану 10. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС“ број 68/19) и члану 7. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 115/20) овај орган је **издао 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 Општине Ариље преко система за електронско подношење пријава а у року од три дана од дана достављања локацијских услова. 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: ИДР 3/22-0 од априла 2022.године,

израђено од

ОПШТИНА АРИЉЕ

- Општинска управа –

Број предмета: ROP-ARI-12751-LOCH-2/2022

LU-18/22, 02.06.2022.год.

**НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ**

**Драгана Петровић**