

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 стамбеног објекта(Пр+0), на катастарској парцели 647/1 КО Ариље

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

Увидом у званичну електронску базу Републичког геодетског завода начин коришћења катастарске парцеле 647/1 КО Ариље, од дана 02.11.2020.године је следећи:

-остало вештачки створено неплодно земљиште, површине 601 м<sup>2</sup>

**-Укупно: 601 м<sup>2</sup>**

#### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	МАКСИМА ГОРКОГ
Број парцеле:	647
Подброј парцеле:	1
Површина м <sup>2</sup> :	601
Број листа непокретности:	2807

#### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
Култура:	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
Површина м <sup>2</sup> :	601

#### 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.

Према прибављеној Копији катастарског плана водова(број предмета: 956-01-301-15269/2020 од дана 08.10.2020.године) на предметној парцели нема евидентираних водова.

#### 2. Класа и намена објекта:

Стамбени објекат-слободностојећи објекат у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ 22/15) и припада категорији А, класификационе ознаке 111011-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 400м<sup>2</sup> и П+1+Пк (ПС) (100%).

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

##### Димензије објекта:

- Укупна површина парцеле/парцела: 601 м<sup>2</sup>;
- Укупна БРГП новог објекта надземно: 158.39 м<sup>2</sup>;
- Укупна БРУТО изграђена површина новог објекта: 158.39 м<sup>2</sup>;
- Укупна НЕТО површина новог објекта: 109,68 м<sup>2</sup>;
- Површина подрума новог објекта: /;

- Површина приземља новог објекта: 158,39 м<sup>2</sup>;
- Површина првог спрата објекта: /;
- Површина другог спрата: /;
- Површина земљишта под објектом/заузетост према условима: 40,00 %;
- Површина земљишта под објектом/заузетост новопроектваног објекта: 26,35 %;
- Индекс изграђености објекта: 0.26;
- Спратност (надземних и подземних етажа): Пр+0;
- Висина објекта(венац, слеме, повучени спрат и др) према локацијским условима: 6,08 м;
- Апсолутна висинска кота(венац, слеме, повучени спрат и др.)према локацијским условима: 338,11 м.н.в;
- Спратна висина: 2,60 м;
- Број функционалних јединица/број станова: 1;
- Број паркинг места: 2;

#### **Материјализација објекта:**

- материјализација фасаде: Демит фасада;
- оријентација слемена: Северозапад-југоисток;
- нагиб крова: 30 °;
- материјализација крова: Цреп;

#### **Друге карактеристике објекта:**

- Објекат је пројектован као слободно стојећи стамбени објекат. Породична кућа.
- Процент зелених површина: мин 25 %;
- Према пројекту зелених површина: 73,65 %;

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

Предметна парцела 647/1 КО Ариље је обухваћена Планом генералне регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ бр. 1/17), налази се у урбанистичкој целини 3.11 у зони „становане средњих густина С1“.

На основу прибављене Копије плана (број предмета: 952-04-138-16957/2020 од 08.10.2020.године) утврђено је да је извршено издвајање јавног од осталог земљишта за потребе формирања улице.

#### **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 се налази на 3 метра од регулационе линије Улице Максима Горког.

#### **Тип изградње:**

- Слободностојећи објекти (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле)
- Двојни 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, парапетима и оградама).

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

**Индекс заузетости максимално 40%.**

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.

**Положај објекта на парцели:**

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 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 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.

**Минимални степен комуналне опремљености:**

- обезбеђен излаз на јавни пут,
- могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације,
- решено одлагање комуналног отпада.

**Остала првила:**

- Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објекта и прописа за стабилност објекта.

-минимални проценат зелених површина на парцели -25 %

**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°.

**6. Услови заштите животне средине**

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

**7. Услови за пројектовање и прикључење на инфраструктуру**

**Услови за пројектовање и прикључење на јавну саобраћајну површину:**

Саобраћајни приступ-Према условима Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте(број предмета: УПП 25/20 од 21.10.2020.године)

**Услови за пројектовање и прикључење за електроенергетску мрежу:**

Према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Оранак Електродистрибуција Ужице(број предмета: 8М.1.0.0-D-09.20.-300695-20 од дана 15.10.2020.године).

**Услови за пројектовање и прикључење на водоводну и канализациону мрежу:**

Услови прикључења су према условима ЈКП „Зелен“(број предмета: ROP-ARI-28352-LOC-1-HPAP-8/2020 од дана 20.10.2020.године).

**Услови за пројектовање и прикључење на телекомуникациону мрежу:**

Услови прикључења су према условима Телеком Србије (броје предмета: 317498/3 -2020 ДР од дана 22.10.2020.године).

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

Увидом у Идејно решење, достављен захтев и према прибављеној Копији плана(број предмета: 952-04-138-16957/2020 од дана 08.10.2020.године) на предметној парцели нама објеката.

**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. 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 уговора:8М.1.0.0-09.20.-300695-20, ПР-ЕНГ-01.78/02), 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).
- **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.

**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, израђено [REDACTED]  
[REDACTED] број техничке документације ИДР 4/20 , септембар 2020.године) и услови добијени од имаоца јавног овлашћења.

ОПШТИНА АРИЉЕ  
- Општинска управа –  
Број предмета: ROP-ARI-28352-LOC-1/2020  
LU-40/20, 02.11.2020.год.

**НАЧЕЛНИК  
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ  
Горица Петровић**