

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 доградњу стамбеног објекта, породична кућа, спратности Пр+1, на катастарској парцели 593/2 КО Ариље

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

Увидом у званичну електронску базу Републичког геодетског завода начин коришћења катастарске парцеле 593/2 КО Ариље од дана 08.10.2020.године је следећи:

- земљиште под зградом и другим објектом, површине 71 м<sup>2</sup>;
- земљиште под зградом и другим објектом, површине 27 м<sup>2</sup>;
- остало вештачки створено неплодно земљиште, површине 435 м<sup>2</sup>;

**Укупно: 533 м<sup>2</sup>**

#### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	7 ЈУЛА
Број парцеле:	593
Подброј парцеле:	2
Површина м <sup>2</sup> :	533
Број листа непокретности:	1403

#### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина м <sup>2</sup> :	71

#### 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.

#### 2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	7 ЈУЛА
Кућни број	
Кућни под број	
Површина м <sup>2</sup> :	71
Корисна површина м <sup>2</sup> :	105
Грађевинска површина м <sup>2</sup> :	0
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА

#### Имаоци права на објекту

Назив:	ЧОЛОВИЋ (МИЛОРАД) РАДОЈКО
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

#### Терети на објекту - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

#### Забележба објекта

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретност

Према прибављеном Уверењу Републичког геодетског завода, Сектор за катастар водова Ужице (број предмета: 956-01-307-13327/2020 од дана 14.09.2020,године) преко предметне парцеле нема евидентираних водова.

### 2. Подаци о бројевима катастарских парцела преко којих прелазе прикључци инфраструктуре

Према приложеној документацији у Идејном решењу, у Главној свесци, наведено је да се приступ на јавну саобраћајну површину остварује преко катастарских парцела 593/2, 592/3, 592/4 и 1395/1 КО Ариље. Парцела на којој је планиран објекат је парцела 593/2 КО Ариље, приступ је индиректан на јавну саобраћајницу која носи назив улица 7.Јул.

Према евиденцији надлежног катастра, ове парцеле се воде на следећи начин:

-катастарска парцела број 592/3 КО Ариље: начин коришћења земљишта:

остало вештачки створено неплодно земљиште, површине 26 м<sup>2</sup>, ималац права на парцели је [REDACTED], својина, приватна, обим удела 1/1;

-катастарска парцела број 592/4 КО Ариље: начин коришћења земљишта:

остало вештачки створено неплодно земљиште, површине 23 м<sup>2</sup>, ималац права на парцели је [REDACTED], својина, приватна, обим удела 1/1.

### 3. 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%).

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

#### Димензије објекта:

-Укупна површина парцеле/парцела: 533,00 м<sup>2</sup>;

-БРГП дела објекта(доградња): 109,35 м<sup>2</sup>;

-укупна БРГП надземно: Постојеће објекат 1+објекат 2: 136,0+27,0=163,0 м<sup>2</sup>;

Ново: 245,35+27,0=272,35 м<sup>2</sup>;

-укупна БРУТО изграђена површина: Постојеће објекат 1+објекат 2: 136,0+27,0=163,0 м<sup>2</sup>;

Ново: 245,35+27,0=272,35 м<sup>2</sup>;

-укупна НЕТО површина: Постојеће објекат 1+објекат 2: 105,22+22,43=127,65 м<sup>2</sup>;

Ново: 199,47+22,43=221,90 м<sup>2</sup>;

-површина приземља: Постојеће објекат 1+објекат 2: 71,0+27,0=98,0 м<sup>2</sup>;

Ново: 124,88+27,0=151,88 м<sup>2</sup>;

-Површина земљишта под објектом/заузетост: Постојеће објекат1+објекат 2: 71,0+27,0=98,0 м<sup>2</sup>;

Ново: 124,88+27,0= 151,88 м<sup>2</sup>

-спратност(надземних и подземних етажа): Пр+1;

-висина објекта(венац, слеме, повучени спрат и др.)према локацијским условима: Постојећа висина слемена 9,50 м;

-апсолутна висинаска кота(венац, слеме, повучени спрат и др.): Постојећа 344,0 мнв;

-спратна висина : 2,8 м;

-Број функционалних јединица/број станова: 1;

-Број паркинг места: 2;

### **Материјализација објекта:**

- материјализација фасаде: Демит;
- оријентација слемена: Север-југ;
- нагиб крова: 45 °;
- материјализација крова: Цреп;

**Индекс заузетости** : 28,50 ;

**Индекс изграђености**: 0,51.

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

Предметна парцела 593/2 КО Ариље је обухваћена Планом генералне регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ бр. 1/17), налази се у урбанистичкој целини 3.11 у зони „становање средњих густина С1“.

На основу прибављене Копије плана (број предмета: 952-04-138-15058/2020 од дана 14.09.2020.године) овај орган је увидео да је извршено издвајање јавног од осталог земљишта за потребе формирања јавне саобраћајне површине.

### **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 1 се налази на 5 м од регулационе линије Улице 7 јула.

Грађевинска линија 2 се налази на 5 м од регулационе линије Улице Ариље 15 б.

### **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.

### **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 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 1,80м или фиксни "стаклени зидови"(стаклене призме) за нужно осветљење просторија.

**Положај објеката 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 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.
- 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 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 -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°.

У близи предметне парцеле парцеле се налази заштитни појас цевовода сирове воде, из тог разлога биће тражени услови за пројектовање од Јавног предузеће за водоснабдевање „Рзав“.

**6. Услови заштите животне средине**

Према члану 3. Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ 135/2004 и 36/2009) доградња стамбеног објеката 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 22/20 од дана 25.09.2020.године) уз напомену да ови услови важе ако је обезбеђено право трајне службености пролаза преко катастарских парцела број 592/3 и 592/4 КО Ариље у корист катастарске парцеле 593/2 КО Ариље.

**Услови за пројектовање за електроенергетску мрежу:**

Према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Оранак Електродистрибуција Ужице (број

предмета: 8М.1.0.0-D-09.20.-270028-20 од дана 02.10.2020.године).

### **Услови за пројектовање од Јавног предузећа за водоснабдевање „Рзав“**

Према обавештењу Јавног предузећа за водоснабдевање „Рзав“ (број предмета: 1863 од дана 23.09.2020.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: 952-04-138-15058/2020 од дана 14.09.2020.године) на предметној парцели постоје два објекта. Овај орган нема увид о легалност постојећих 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-D-09.20.-270028-20, ПР-ЕНГ-01.80/02 ), 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 фундирању 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 3/20 од августа 2020.године) и услови добијени од имаоца јавног овлашћења.

ОПШТИНА АРИЉЕ  
- Општинска управа –  
Број предмета: ROP-ARI-22782-LOCH-2/20  
LU-37/20, 15.10.2020.год.

**НАЧЕЛНИК  
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ  
Горица Петровић**