

Република Србија  
Број предмета: ROP-ARI-5421-LOCH-2/2024  
Заводни број: LU-6/24  
Датум: 29.05.2024. године  
Ариље, Србија

Општинска управа општине Ариље, Одељење за урбанизам, изградњу и инспекцијске послове поступајући по захтеву [REDACTED], а преко пуномоћника [REDACTED] на основу члана 53.а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 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, 52/2021 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/2023) и Плана генералне регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 1/17) издаје:

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за реконструкцију и доградњу породично стамбеног објекта са четири стамбене јединице, спратности Пр+2 на катастарској парцели број 48/21 КО Ариље**

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

Увидом у електронску базу Републичког геодетског завода, од дана 27.05.2024. године, врста земљишта и начин коришћења катастарске парцеле је следећи:

##### **Парцела 48/21 КО Ариље**

Врста земљишта: градско грађевинско земљиште

Начин коришћења земљишта:

- земљиште под зградом и другим објектом, површине 138 m<sup>2</sup>;
- земљиште уз зграду и други објекат, површине 373 m<sup>2</sup>.

Укупна површина катастарске парцеле број 48/21 КО Ариље је 511 m<sup>2</sup>.

- На основу Копије катастарског плана водова, Републичког геодетског завода, Одељења за катастар водова Ужице (број предмета: 956-307-9078/2024 од дана 11.04.2024. године) евидентирано је да на предметној парцели имају телекомуникациони и електроенергетски вод.

- На основу Копије катастарског плана, Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Ариља (број предмета: 952-04-138-7151/2024 од 10.04.2024. године) установљено је да на предметној парцели има евидентиран објекат (1).

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

Према приложеној документацији и условима који су прибављени од имаоца јавног овлашћења наведено је:

- Одељење за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте Општинске управе општине Ариље наводи у својим условима да се према важећем Плану Генералне Регулације Општине Ариље („Службени гласник Општине Ариље“, број 5/11) прикључак може остварити на катастарску парцелу број 47/4 КО Ариље, односно да се дозвољава директан приступ на улицу Хероја Шоше на катастарску парцелу број 47/4 КО Ариље, у свему како је то дефинисано у Идејном решењу а све у складу са важећим правилницима за ту врсту радова.

- Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуције Ужице у својим условима наводи следеће:

- Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја
- Место везивања прикључка на систем: Спојнице на постојећем прикључном кабловском воду РР00-А 4x35 mm<sup>2</sup>.
- Опис прикључка до мерног места:

На граници парцеле изградити измештени мерни орман за уградњу четири мерна уређаја (МО4) са уземним постољем.

Постојећи прикључни кабловски вод РР00-А 4x35 mm<sup>2</sup> разврстати у КПО на објекту и наставити спојницама и каблом истог типа и пресека до ново постављеног МО4, процењене дужине 2x15 m.

Напојни вод РР00-А 4x35 mm<sup>2</sup> из ТС 10/0,4 kV Хотел извод за РО Милеса.

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуције Ужице у својим условима није навела преко којих парцела прелази електроенергетска мрежа, као ни катастарску парцелу где се налази место прикључења.

- У техничким условима Јавно Комунално предузеће „Зелен“ Ариље наводи се да се прикључак на водоводну мрежу може извести са постојећег цевовода РЕНД DN110 који се налази на катастарској парцели број 47/4 КО Ариље, цевоводом од РЕНД димензије DN63 и радног притиска од 10 бара ка водомерном шахту који треба изградити на парцели 48/21 КО Ариље.

- У техничким условима Јавно комунално предузеће „Зелен“ Ариље наводи да се користи постојећи прикључак на општинску канализациону мрежу.

### **3.Класа и намена објекта:**

Слободностојећи објекат – реконструкција и доградња породично стамбеног објекта са четири стамбене јединице, спратности Пр+2 у складу је са Правилником о класификацији објекта („Сл. гласник РС“, бр. 22/15) и припада категорији Б, класификационе ознаке 112221 - Стамбене зграде са три и више станова - Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак - До 2000 м<sup>2</sup> и П+4+Пк (Пс) – (100%).

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

#### **Основни подаци о објекту и локацији**

димензије објекта:

- парцела к.п. бр. 48/21, КО. Ариље - површина: 511 m<sup>2</sup>
- укупна БРУТО површина објекта:
  - Постојећа 395,00 m<sup>2</sup>
  - Новопроектвана: 491,76
- укупна БРГП (брuto надземних етажа): 491,76 m<sup>2</sup>
- укупна НЕТО површина:
  - Постојећа: 328,00 m<sup>2</sup>
  - Новопроектвана: 409,80 m<sup>2</sup>
- БРУТО површина приземља:
  - Постојећа: 138 m<sup>2</sup>
  - Новопроектвана: 165,42 m<sup>2</sup>
- површина земљишта под објектом/заузетост:
  - 133.00 m<sup>2</sup> - постојећи
  - 165,42 m<sup>2</sup>- новопроектовани
- спратност (надземних и подземних етажа) Пр+2
- висина објекта постојеће слеме: апсолутна висинска кота: 11.80 m од нулте коте терена – слеме – 343,15 m.n.v.
- висина објекта нова (слеме): апсолутна висинска кота: 9,30 m од нулте коте терена – слеме 1 – 341,30 m.n.v.
- висина венца постојећи: апсолутна висинска кота венца постојећи: 7.40 m од нулте коте терена 338,75 m.n.v.
- висина венца новопроектовано: апсолутна висинска кота венца новопроектовано: 8,30 m од нулте коте терена 340,30 m.n.v.

спратна висина: 280 cm

број функционалних јединица: 4

број паркинг места (1 ПМ на стамбену јединицу) 4 ПМ

#### посебни делови објекта

- број станова: 4

- број паркинг места: 4

#### материјализација објекта

- материјализација фасаде: Акрилна фасада

- оријентација слемена: /

- нагиб крова: 8 %

- материјализација крова: Кровна мембрана

процент зелених површина: (мин. 25 %) - 37.48 %

индекс заузетости: (мах. 50 %) - 32,37 %

индекс изграђености: 0,96

начин грејања: струја

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

Предметна катастарска парцела 48/21 КО Ариље обухваћена је Планом Генералне Регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 1/17). Налази се у урбанистичкој целини 1.1 у зони становања средње густине С2.

### **Дозвољена намена**

Претежна намена:

- 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 објеката 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.

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 8 метара од регулационе линије од Улице хероја Шоше.

### **Тип изградње:**

- Слободностојећи објекти
- Двојни објекти
- Објекти у низу

## **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.

### **Највећи дозвољени индекс заузетости је макс 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 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

## **Положај објеката на парцели:**

Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „Карта урбанистичке регулације“).

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 m;
- 2) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,50 m;
- 3) двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта - 4,00 m;

## **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.

### **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 m и минималне ширине 3.5 m. Минимална ширина приступног пута који се користи за повезивање две до четири грађевинске парцела са јавном саобраћајницом је 3,5 m и оптималне дужине до 100 m.
- Минимална ширина приступног пута који се користи за повезивање више од четири грађевинске парцела са јавном саобраћајницом је 5,0 m и оптималне дужине до 200 m.
- 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 m.

Паркирање обезбедити унутар парцеле уз услов

- 1 стан/1 ПМ
- за пословање на 70 m<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.

### **Архитекто 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°.

### **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 грађења:**

#### **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.

### **Одводњавање површинских вода:**

Одводњавање са грађевинске парцеле вршити слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5 %.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама, а одвођење површинских вода мора бити контролисано.

### **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 решавати 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.

**Напомена:** План генералне регулације Ариље није дефинисао међусобна одстојања објеката, већ само одстојања од међа. Исти је прошао стручну контролу која обухвата проверу усклађености планског документа и његових решења са: Законом и правилницима; одлуком о изради планског документа; донетим планским документима ширег подручја; стандардима и нормативима; прибављеним условима; као и са другим законима и прописима. Овај орган је у обавези да користи наведени План генералне регулације и сва правила која су истим дефинисана, пројектант се обавезује да испоштује све законске и подзаконске акте.

## **6. Услови заштите животне средине**

Према члану 3. Закона о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 135/2004 и 36/2009) и Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 114/2008) планирано извођење радова није предмет процене утицаја на животну средину.

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

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

Прикључење на јавну саобраћајницу се остварује према условима Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте, Општинске управе општине Ариље (број предмета: УПП-8/24 од дана 23.04.2024. године).

**Услови за пројектовање и прикључење/укрштање и паралелно вођење електроенергетске мреже:**

Према условима Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице (број предмета: 2541200-D.09.16.-178881/2-24, ПР-ЕНГ-01.79/02 од дана 25.04.2024. године).

Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ:

- Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру електронски доставити попуњен, потписан и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који је достављен у прилогу ових услова (број уговора: 2540400-D.09.16.-178881/3-24-UGP, ПР-ЕНГ-01.127/02 од дана 26.04.2024 године).

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

Према техничким условима Јавног комуналног предузећа „Зелен“ Ариље (број предмета: број предмета: ROP-ARI-5421-LOCH-2-HPAP-6/2024 од дана 16.05.2024. године).

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

Према техничким условима Јавног комуналног предузећа „Зелен“ Ариље (број предмета: број предмета: ROP-ARI-5421-LOCH-2-HPAP-6/2024 од дана 16.05.2024. године).

**Услови за пројектовање и прикључење/укрштање и паралелно вођење телекомуникационе мреже:**

Према Техничким условима Телеком Србија а.д. Дирекција за технику, Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријеполје (број предмета: 173703/2 -2024 БТ од 26.04.2024. године).

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

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

**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 – („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023) - члан 16, потребно је поднети одговарајућу документацију - Пројекат за грађевинску дозволу у складу са чланом **118а. и 135.** 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, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и одговарајућу административну таксу.



- Обавеза пројектанта је да испоштује све подзаконске акте у зависности од специфичности предметног објекта – пројектовање стамбеног објекта (приступне површине, садржаји партерног уређење, проветравање, међусобно одстојање објеката, осветљење и друго..). У случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола, за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилима струке, за штету солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.
- **Инвеститор је дужан да у потпуности испоштује услове од имаоца јавних овлашћења који су саставни део Локацијских услова.**

**Геолошке карактеристике: за ову локацију нема детаљних истражних радова. Обавеза инвеститора је да изврши испитивање терена пре израде техничке документације.**

**Напомена:** Овај орган има границе овлашћења које су дефинисане чланом 8ђ. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 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, 52/2021 и 62/2023).

Истим чланом, ставом 9. је дефинисано и:

„ У случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола или решење из члана 145. овог закона, за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилима струке, за штету солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.“

### **Услови заштите од пожара**

При пројектовању планираних радова, пројектанти су дужни да се придржавају важећих прописа и норматива противпожарне 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 се налази у сеизмичкој зони 8 степена МКС. Сеизмички hazard у овој категорији терена износи  $I=8^0$  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 фондирању 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.

**Поука о правном средству:**

На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном Општинском већу Општине Ариље року од три дана од дана достављања локацијских услова, 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 (број техничке документације: 02-02/2024-0 од фебруара 2024. године), израђено од стране [REDACTED]

[REDACTED] дипломирани инжењер грађевине [REDACTED]

[REDACTED], као и услови имаоца јавног овлашћења.

**ОПШТИНА АРИЉЕ**

- Општинска управа –

Број предмета: ROP-ARI-5421-LOCH-2/2024

LU-6/24, 29.05.2024. године

**Овлашћено лице НО**

Руководилац Одељења за урбанизам,

изградњу и инспекцијске послове

**Ружица Николић Василић**