

Република Србија
Број предмета: ROP-ARI-29013-LOCH-4/2021
Заводни број: LU-46/21
Датум: 30.12.2021. године
Ариље, Србија

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, 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), Плана генералне регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 1/17) и Решења Општинског Већа општине Ариље (број предмета: П број 353-7/2020 од дана 02.11.2020.године) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу објекта за смештај пољопривредних машина и алата на катастарској парцели 442/2 КО Грдовићи

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

Увидом у званичну електронску базу Републичког геодетског завода, од дана 27.12.2021.године, врста земљишта и начин коришћења за катастарску парцелу је следећи:

Парцела 442/2 КО Грдовићи

-њива 4.класе, површине 16141 м²

Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ДОЊЕ ПОЉЕ
Број парцеле:	442
Полброј парцеле:	2
Површина м ² :	1641
Број листа непокретности:	99

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
Култура:	ЊИВА 4. КЛАСЕ
Површина м ² :	1641

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	С [REDACTED]
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЛИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист	
-----------------------------------	--

Терет број:	*
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ОБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ ЗА ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА
Датум уписа:	26.2.2021.
Трајање терета:	
Датум престанка:	
Опис терета:	*

Забележба парцеле	
--------------------------	--

*** Нема забележбе ***

- На основу Копије катастарског плана водова(број предмета:956-307-28030/2021 од дана 02.12.2021.године) на предметној парцели је евидентиран ППТ и електровод.
- На основу Копија плана (број предмета: 952-04-138-25552/2021) на парцели нема евидентираних објеката.
- На основу Геодетског снимка који је оверен од стране Геодетске агенције „ГЕОПројект“ Ариље од дана 22.05.2021.године) на парцели је евидентиран електровод.

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

- У идејном решењу је наведено да планирани објекат нема потребу за прикључак на електродистрибутивну мрежу, водоводну и канализациону мрежу.
- У идејном решењу је наведено да предметна парцела директно излази на државни пут првог „б“ реда број 21, на парцелу 832 КО Грдовићи.

3.Класа и намена објекта:

Слободностојећи објекат у складу је са Правилником о класификацији објеката(„Службени гласник РС“ 22/15) и припада категорији А, класификационе ознаке 127141-Пољопривредне зграде-остале пољопривредне зграде-гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата, као и остале пољопривредне помоћне зграде до 600 м².

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

Димензије објекта:

- Укупна површина парцеле/парцела: 1641,00 м²;
- укупна БРГП надземно: 365,42 м²;
- укупна БРУТО изградња површина новог објекта : 365,42 м²;
- укупна НЕТО површина новог објекта: 361,50 м²;
- површина приземља БРУТО новог објекта: 365,42 м²;
- површина земљишта под објектом – свим објектима /заузетост: 365,42 м²;
- спратност (надземних и подземних): Пр + 0 (Приземље);
- висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима: мах – 6,10 м;
- апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима: 324,81 + 6,10 = 330,91;
- Спратна нето висина: Приземље : Н=610цм;
- број функционалних јединица/број станова: 1-јединица : 1- Објекат за смештај пољопривредних машина и алата;
- број паркинг места: 2;

Материјализација објекта:

- материјализација фасаде: Полиуретански зидни – ПИР панели;
- оријентација слемена: Север – Југ;
- нагиб крова: 24 %;
- материјализација крова: Полиуретански кровни – ПИР панели;

Процент зелених површина: 30 %;

Индекс заузетости : 22,27 %

Индекс изградњености: 0.23;

Сажети технички опис Идејног решења:

ЛОКАЦИЈА

Објекат „ Изградња објекта за смештај пољопривредних машина и алата “ је спратности (Пр + 0) , (приземље) и гради се на на катастарској парцели број КП бр. 442/2 , катастарске општине КО Грдовићи , која директно излази на магистрални пут Пожега – Ариље односно на катастарску парцелу број 832 КП Грдовићи . Слободан простор око објекта уредиће се према ситуационом плану .Терен после изградње објекта уредити и шут са парцеле однети ван градилишта.

АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

Према захтеву инвеститора и пројектном задатку који је у склопу прихваћеног идејног решења , пројектован је објекат : Изградња објекта за смештај пољопривредних машина и алата “ је спратности (Пр + 0) , (приземље) и гради се на на катастарској парцели број КП бр. 442/2 , катастарске општине КО Грдовићи , инвеститора : Слободана Станисављевића из Ариља.

Објекат је приземни и са предње и задње стране отворен према дворишту тако да је из тог правца омогућен несметан улаз и излаз у објекат и то је дефинисано улазним и излазним вратима на источној и западној фасади . Конструкција је челична и то монтажном демонтажног типа , затворена зидним панелима од полиуретана – ПИР панели дебљине д = 5 цм и кровним покривачем од трапезног лима .

Користи се за смештај пољопривредних машина и пољопривредних алата .

Објекат је укупне бруто површине 365,42 м² , односно нето површине 361,50 м² .

Укупна површина парцеле износи 1.641 м² а бруто површина приземља 365,42 м² , тако да је индекс заузетости и коефицијент изградњености :

Индекс заузетости : $365,42 / 1.641 = 22,23 \% < 40 \%$

Коефицијент изградњености : $365,42 / 1.641 = 0,23$

А) Простор у приземљу :

Простор на приземљу је отворен према дворишту тако да је из тог правца омогућен несметан улаз и излаз у објекат и то је дефинисано улазним и излазним вратима на источној и западној фасади . Просторије које се налазе у приземљу су пројектоване као простор за смештај пољопривредних машина и алата .

Све ове просторије су рађене у складу са стандардима , и техничким нормативима за ову врсту објеката а све оне заједно чине јединствену функционалну целину .

Нето корисна висина објекта износи 610 цм .

5.Подаци о правилима уређења и грађења:

Предметна катастарска парцела је убхваћена Планом генералне регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 1/17) Налазе се у урбанистичкој целини 2.2. у „радној зони“, заштитни коридор електроводова.

Предметна парцела се може сматрати грађевинском под условима дефинисаним од стране имаоца јавног овлашћења ЈП „Путеви Србије“.

Решењем Општинског већа Општине Ариље (П број 353-7/2020 од дана 02.11.2020.године) као другостепеног органа, предмет се враћа на поновни поступак.

Под радном зоном подразумевају се површине намењене за производне индустријске погоне, малу привреду, занатство, складиште, трговину, сервисе, пословне и пратеће садржаје.

Размештај ових зона је условљен затеченим стањем, тако да се постојеће радне зоне задржавају а формирањем нових ствара се могућност за даљи одрживи привредни развој и измештање појединих некомпатибилних делатности из стамбених блокова.

Планско решење у погледу даљег развоја индустрије има за основни циљ стварање услова и погодности за даљи развој приватне иницијативе и предузетничког духа, кроз унапређење инфраструктурне опремљености постојећих локација које је могуће интензивније користити и просторно проширити и формирање нових зона опремљених примарном инфраструктуром, са циљем проширења понуде локација за смештај малих и средњих предузећа.

Досадашњим развојем привреде формирано је више појединачних радних зона.

Радне зоне намењене су за лоцирање производних капацитета преваходно лаке прерађивачке индустрије која не загађује околину, уз могућност смештаја и погона производног занатства, складишних капацитета и сл. У циљу унапређења постојеће структуре привреде, боље искоришћености људских ресурса и знања, као и могућностима развоја и имплементације нових технологија у производни процес, могуће је формирати и одговарајући технолошки парк локално-регионалног карактера, са претежно едукационо-иновационом функцијом. У том циљу, неопходна је сарадња и партнерство локалне самоуправне, високообразовних и научних институција, удружења предузетника и других заинтересованих актера, од које ће директно и зависити формирање технолошког парка. Он би имао и улогу „бизнис инкубатора“, како би кроз услуге администрације, маркетинга и сл. пружао релевантну подршку у развоју идеја током почетног периода пословања малих и средњих предузећа.

Приликом изградње у оквиру радних зона треба водити рачуна о лоцирању сродних производних технологија које би се међусобно употпуњавале.

Неопходно је интензивирати подизање високих зелених засада као заштитних коридора, по ободу блокова у циљу заштите животне средине.

Интерни саобраћај унутар локација решити уз обавезу формирања протовпожарног пута и паркинг простора.

Дозвољена изградња:

-индустријски и занатски производни комплекси,

Пратеће намене:

-услужно-комерцијалне делатности, производно занатство, трговина на велико и мало, сервис, спорт и рекреација као и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

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 10 м од регулационе линије Главне градске саобраћајнице.

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, парапетима 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 објеката 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.

Пристап и паркирање на парцели:

Смештај возила решавају 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.

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°.

Остала правила:

- На простору између грађевинске и регулационе линије, као и случају граничења са непроизводним наменама, формирати појас заштитног зеленила, уз могућност комбиновања са паркинг простором.
- Извршити максимално озелењавање слободних површина, ради заштите од прашине, буке и др. За озелењавање користити аутохтоне биљне врсте које задовољавају критеријуме као што су брз раст, естетске вредности и отпорност на загађиваче.
- Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката. Фундирање објеката вршити након прибављања података о геоморфолошким карактеристикама земљишта
- У складу са Законом о процени утицаја на животну средину и у складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, потребно је надлежном органу поднети Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину,
- у Студији о процени утицаја на животну средину утврдити неопходне мере заштите животне средине за предметни индустријски објекат или постројење и то: током изградње, током експлоатације и у случају хаварије,
- Објекти који у свом технолошком процесу производе отпадне воде чији ниво загађења прелази допуштени ниво, морају имати своја интерна постројења за пречишћавање отпадних вода (предtretман технолошких отпадних вода).

Планом генералне регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ 1/17) преко предметне парцеле дефинисан је заштитни коридор електроводова. Планом нису дефинисане удаљености и ограничења, стога је потребно било какву изградњу планирати у складу са правилима дефинисаним Законом о енергетици.

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 решавати у оквиру парцеле у складу са важећим стандардима.

Са парцела на којима је планирана изградња или су изградњени 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 угрожити 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:

На основу члана 3. Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ број 135/2004 и 36/2009) предметна изградња није предмет процене утицаја на животну средину.

7. Услови за пројектовање и прикључење/укришање и паралелно вођење

Услови за пројектовање и прикључење на јавну саобраћајну површину:

Према условима ЈП „Путеви Србије“ (број предмета: ДБ-АРИ-29013-У/2021 од дана 22.12.2021. године).

Услови за укришање и паралелно вођење на електроенергетске мреже:

Према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Оранак Електродистрибуција Ужице број предмета: 20700-D.09.16-334221/1-2021 од дана 14.12.2021. године);

-Електромреже Србије Београд (број предмета: 130-00-UTD-003-1813/2021 од дана 20.12.2021.г).

Услови заштите од пожара:

Према условима Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу (број предмета: 09.31 број 217-19226/21 од дана 07.12.2021. године).

Услови за укришање и паралелно вођење са телекомуникационом мрежом:

Према условима Предузећа за телекомуникацију а.д. „Телеком Србија“ број предмета: 557438/3-2021 ДР од дана 16.12.2021. године).

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

Увидом у Идејно решење и достављен захтев нису назначени објекти за уклањање. На Копији плана и Геодетском снимку постојећег стања нису евидентирани објекти.

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, а 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. 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, 9/20 и 52/21) и одговарајућу административну таксу.
- Овај орган нема увид у званични лист непокретности сем увида у електронску базу података Републичког геодетског завода па се не може са сигурношћу изјашњавати о начину коришћења земљишта као и врсти земљишта предметних парцела. Чланом 88. Закона о планирању и изградњи дефинисано је спровођење поступка пормене намене земљишта.
- 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.
- Уколико се предметни објекат користи у комерцијалне сврхе потребно је да за предметну катастарску парцелу постоји прописано издата документација за саобраћајни прикључак на државни пут.
- **Инвеститор је дужан да у потпуности испуњује 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 изrade техничке документације.

Напомена: Овај орган има границе овлашћења које су дефинисане чланом 8ђ. 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, 9/2020 и 52/21).

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 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 Просторног плана 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, ложирању и финансирању 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 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 : ИДР 09/2020 од октобра 2021.године, израђено од Агенције за пројектовање [име заштићено], број лиценце: 310 738404), услови добијени од имаоца јавног овлашћења и Решење Општинског већа општине Ариље (II број 353-7/2020 од дана 02.11.2020.године).

ОПШТИНА АРИЉЕ

- Општинска управа –

Број предмета: ROP-ARI-29013-LOCH-4/2021

LU-46/21, 30.12.2021.год.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ

Ружица Николић Василић