

Општинска управа општине Ариље, поступајући по захтеву предузећа "ЛАКИ" ДОО Ступчевићи, 01 бр. 353-8/15 од 07.04.2015.г., за издавање локацијских услова за изградњу пословног објекта за административне потребе и боравак радника, на основу члана 53а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14 и 145/14), члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Службени гласник РС" бр. 22/15), а у складу са Просторним планом општине Ариље ("Службени гласник општине Ариље" бр. 5/11) и Урбанистичким пројектом за пословни круг предузећа "ЛАКИ" ДОО Ступчевићи (овера бр. 01 бр. 350-7/15 од 03.04.2015.г.), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу пословног објекта делом за административне потребе, а делом за раднике, на кат. парцели број 132/2 КО Ступчевићи, површине 4673 м², на територији општине Ариље, потребни за израду пројекта за грађевинску дозволу, у складу са Просторним планом општине Ариље и Урбанистичким пројектом за пословни круг предузећа "ЛАКИ" ДОО Ступчевићи. Идејно решење објекта урађено је од стране Агенције за пројектовање "Греда" Ариље, одговорни пројектант Драгана Бркић Радовановић., бр. лиценце 300 8039 04 (ИДР 05/15).

НАМЕНА ОБЈЕКТА: пословни објекат - управна зграда

КАТЕГОРИЈА: В

КЛАСИФИКАЦИОНИ БРОЈ: 122012

БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА: 276,00 м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Постојеће стање:

Предметна кат. парцела се налази у оквиру пословног погона предузећа "ЛАКИ" ДОО из Ступчевића, које се бави откупом, прерадом, складиштењем и продајом замрзнутог воћа. На парцели се налази неколико објеката који су у функцији обављања делатности, а то су:

1. зграда бр. 1 (према РГЗ), површине 560 м², објекат пољопривреде - хладњача, П+0, објекат са одобрењем за употребу [хладњача за јагодичасто воће (према УП-у)];
2. зграда бр. 2 (према РГЗ), површине 355 м², зграда пољопривреде, П+0, објекат са одобрењем за употребу [хладњача - минусна комора (према УП-у)];
3. зграда бр. 3 (према РГЗ), површине 112 м², објекат пољопривреде - хладњача, П+0, објекат изграђен без одобрења за градњу [тунел за дубоко замрзавање, објекат у поступку легализације код надлежног органа (према УП-у)];
4. зграда бр. 4 (према РГЗ), површине 138 м², објекат других делатности - економски објекат, П+0, објекат изграђен без одобрења за градњу [објекат за сезонске раднике, објекат у поступку легализације код надлежног органа (према УП-у)];
5. зграда бр. 5 (према РГЗ), површине 134 м², зграда пољопривреде - магацин, П+1, [магацин, минусна комора и просторије за раднике, П+0 и делом П+1, објекат у поступку легализације код надлежног органа (према УП-у)].
6. мања помоћна грађевина, површине око 6 м², катастарски неевидентирана, није у поступку легализације, а урбанистичким пројектом предвиђена за уклањање.
7. преко парцеле прелази далековод 10кV, катастарски евидентиран, а урбанистичким пројектом предвиђен за реконструкцију у смислу померања једног стубног места у правцу пружања далековода, са подизањем стуба на већу висину ради обезбеђења сигурносне висине.

Планирана намена:

Предметна катастарска парцела се налази у зони претежног пословања према шемтском приказу уређења насеља у зони ширења урбаног подручја Ариља (према ППО Ариље).

Намена према Урбанистичком пројекту је за радне/производне и производно-манипулативне површине.

За зону претежног пословања предвиђени су следећи параметри:

индекс заузетости парцеле - до 60%

индекс изграђености парцеле - до 2,8

спратност до - П+3 за пословне објекте, П+1 за индустријске објекте и хале, П+0 за хладњаче са расхладним инсталацијама. Висина назитка поткровља износи највише 1,6 м.

Предмет ових локацијских услова је изградња новог објекта - пословни објекат спратности П+1, са делом за административне потребе фирме, а делом за потребе радника у преради.

Правила уређења:

Интерна **регулациона линија** је дата кроз графички прилог Урбанистичког пројекта за пословни круг предузећа "Лаки" доо Ступчевићи, Ариље - лист бр. 5 - Саобраћајна и комунална инфраструктура са предлозима прикључака. Интерна саобраћајница има ширину коловоза 6м + 1м за тротоар. Ивица тротоара представља интерну регулациону линију. Осовина интерне саобраћајнице (део) дата је координатама:

<i>осовинске тачке</i>				<i>темена тачка</i>		
	X	Y			X	Y
O ₁	7429570.06;	4840545.74		T ₁	7429544.00;	4840606.34
O ₂	7429471.77;	4840577.16				

Грађевински објекат се поставља предњом фасадом на **грађевинску линију** или се налази унутар простора одређеног грађевинским линијама. Помоћни и пратећи објекти се постављају у дворишном делу парцеле, или максимално до грађевинске линије.

У контактним појасевима претежно пословне зоне са зоном претежног становања мора се подићи појас заштитног зеленила. Овај појас не може бити мањи од 3.0 м, уз обезбеђење противпожарних прилаза објектима.

Суседне кат. парцеле бр. 132/8 и 133/12 КО Ступчевићи предвиђене су Урбанистичким пројектом као пратеће саобраћајне површине уз постојеће радне/производне и производно-манипулативне површине (132/5) и то као површине за колски и мирујући саобраћај.

Правила градње:

Грађевинска линија за новопланирани објекат је на одстојању од 4 м од интерне регулационе линије, тј. 5 м од ивице коловоза (деоница Т₁-О₂), тј. у оквиру **зоне допуштене градње** која је од ивице тротоара на деоници О₁-Т₁ на одстојању од 18,4 м .

Минимално одстојање објеката од међе суседне парцеле у пословној зони износи 5.0 метара.

Спратност објекта П+1. Објекат у низу, наслања се на постојећи и будући објекат. 2 функционалне јединице - простор за раднике у приземљу и простор за администрацију на спрату.

Објекат се лоцира непосредно уз постојећи објекат хладњачу за јагодичасто воће (обј. бр. 1) и будући објекат за прераду, али су им конструкције независне. Лоцирање објекта у техничкој документацији и приликом изградње извести уз максимално поштовање ових Локацијских услова и Урбанистичког пројекта.

Предметни објекат је предвиђен са скелетним конструктивним системом, са носећим АБ стубовима и гредама. Међуспратна конструкција од "ферт" елемената. Објекат има независну конструкцију у односу на постојеће и планиране објекте.

Кровни покривач је трапезасти пластифицирани лим на дрвеној подконструкцији. Максимална висина објекта износи 7,3м.

Извршити прикупљање атмосферских вода са кровних површина олуцима и одвођење истих до одговарајућег реципијента.

Урбанистички параметри постигнути Урбанистичким пројектом (сви новопланирани и постојећи објекти, без објеката и делова објеката за уклањање) на новоформираној грађевинској парцели:

индекс заузетости парцеле - **53,6%** < 60%

индекс изграђености парцеле - **0,57** < 2,8

процент зелених површина - **12,40%**

Регулација и нивелација

На парцели се успоставља ново саобраћајно решење, усвојено Урбанистичким пројектом. Нивелацију извршити тако да се воде са саобраћајних и манипулативних површина прикупљају и одводе ка реципијенту, уз претходни третман, прописан водним условима.

Површинске воде са слободних површина не смеју се усмеравати ка суседним парцелама.

Приступ парцели и паркирање возила

Грађевинска парцела има предвиђен индиректни приступ јавној саобраћајној површини - локалном некатегорисаном путу за Миросаљце (к.п. бр. 2010/1 КО Ступчевићи), преко к.п. бр. 133/12 и 132/8 КО Ступчевићи.

Саобраћајно решење интерних саобраћајница дато је Урбанистичким пројектом. Двосмерни колски прилаз ширине 6 м. Осовина интерне саобраћајнице дата је координатама кроз Урбанистички пројекат.

Колско саобраћајни приступ на јавну саобраћајницу дефинисан је Условима за прикључење на јавну саобраћајницу бр. 113/13 од 10.04.2013.г. издатим од ЈП "Дирекција за изградњу" Ариље (који су саставни део овога акта).

На парцели бр. 132/8 КО Ступчевићи предвидети паркинг простор за 13 путничких возила (димензије паркинг места 5х2,5 м).

Све саобраћајне површине завршно обрадити асфалтом или "бехатоном". Површинске воде прикупити и преко одговарајућег предтретмана упустити у реципијент.

За све парцеле преко којих се приступа до јавне саобраћајне површине установити трајну службеност колско-пешачког приступа грађевинској парцели, са уписом у истог у листу непокретности.

Ограђивање парцеле:

Парцела је делимично ограђена, а делимично без ограде у делу споја са парцелом намењеном за колски и мирујући саобраћај.

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 м.

III ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Водовод

Парцела је већ прикључена на градску водоводну мрежу. Потребно је појачање прикључка и реконструкција мреже због нових објеката и проширења хидрантске мреже.

Објекат прикључити на градску водоводну мрежу у складу са Техничким условима за прикључак на општински систем за снабдевање водом, издате од имаоца јавних овлашћења - ЈКП "Зелен" Ариље (бр. 51/4 од 22.01.2015.г.), који су саставни део овога акта.

Канализација

Парцела је већ прикључена на градску канализациону мрежу. Потребно је реконструисати постојећу мрежу због прикључења нових објеката и регулисања прикључења постојећих.

Објекат прикључити на градску канализациону мрежу у складу са Техничким условима за прикључак на канализациону мрежу, издате од имаоца јавних овлашћења - ЈКП "Зелен" Ариље (бр. 51/5 од 22.01.2015.г.), који су саставни део овога акта.

IV ПОДАЦИ О ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКОНИТИ ПРЕ ПОЧЕТКА ГРАЂЕЊА

Пре почетка грађења потребно је уклонити следеће објекте, или делове објеката:

1. Мањи приземни помоћни објекат, изграђен без грађевинске дозволе, није у поступку легализације, катастарски неевидентан, површине око 6 м²
2. Део објекта хладњаче - минусне коморе, објекат бр. 2 према РГЗ-у, који поседује употребну дозволу, у површини од око 17 м². Уклањање овог дела постојећег објекта потребно је ради изградње објекта прераде између хладњача бр. 1 и бр. 2. Ово пропратити одређеном документацијом како објекат не би остао без употребне дозволе.
3. Стуб далековода 10kV који се треба померити транслаторно у правцу пружања далековода за око 3 м, са подизањем истог на већу висину, ради обезбеђења сигурносне висине за изградњу објекта прераде између хладњача бр. 1 и бр. 2.

V ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Услови заштите животне средине:

Потребно је поднети Захтев за одлучивање о потреби израде процене утицаја на животну средину код надлежног органа.

Заштита од пожара:

Заштита од пожара предвиђа следеће мере које је потребно применити при изради техничке документације:

- Приступне саобраћајнице и платое пројектовати за несметан прилаз ватрогасних возила, на основу Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика ("Службени лист СРЈ" бр. 8/95),
- потребно је предвидети извођење спољашње и унутрашње хидрантске мреже у објектима, сходно одредбама Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ" бр. 30/91)
- објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС" бр. 111/09) и свим важећим прописима који регулишу наведену област.

При изради техничке документације и изградњи објекта, применити и остале позитивне прописе и стандарде са обавезном применом. Пројектну документацију доставити на сагласност надлежном одељењу МУП-а, Сектор за ванредне ситуације.

У поступку израде Урбанистичког пројекта прибављени су услови надлежног имаоца јавног овлашћења - Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу издали су Обавештење 07/33 бр. 217-938/15 од 29.01.2015.г. који су саставни део овога акта.

Водни услови:

Општинска управа општине Ариље издала је Закључак о издавању водних услова 01 бр. 325-1/15 од 14.04.2015.г. , који је саставни део овога акта.

Мере енергетске ефикасности:

Сви нови објекти морају да задовољавају услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Службени гласник РС" бр. 69/13).

Посебни услови приступачности:

Објекти намењени за јавно коришћење, као и прилази до истих, морају бити урађени у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" бр. 22/15)

НАПОМЕНА:

- 1. Ови локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања, односно до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са овим условима.**
- 2. Инвеститор је дужан да уз захтев за издавање грађевинске дозволе достави:**
 - извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
 - пројекат за грађевинску дозволу израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације, у електронској форми, као и онолико примерака у папирној форми колико подносилац захтева жели да му надлежни орган овери и врати приликом издавања грађевинске дозволе;
 - доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи;
 - доказ одговарајућег права на земљишту у смислу Закона, осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено Законом;
 - уговор између инвеститора и финансијера, ако постоји;
 - сагласност сувласника, оверена у складу са законом, ако се гради или се изводе радови на грађевинском земљишту које је у сувласништву више лица.
- 3. Одговорни пројектант дужан је да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.**
- 4. На ове локацијске услове се може поднети приговор надлежном општинском већу, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.**

Прилози:

Саставни део овога акта су графички прилог - Ситуационо решење из Урбанистичког пројекта, дорађено од стране овог органа, као и услови за прикључење на инфраструктурне мреже (путна, вода, канализација, електрична), Закључак о издавању водних услова као и Обавештење Сектора за ванредне ситуације.

ОПШТИНА АРИЉЕ

- Општинска управа -

01 број 353-8/15, 16.04.2015.год.

поступак водио:
самостални стручни
сарадник за урбанизам
Радојевић Зоран, дипл.инж.арх.

**в.д. НАЧЕЛНИК
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ**

РУЖИЦА НИКОЛИЋ ВАСИЛИЋ

Доставити:

1. "ЛАКИ" ДОО Ступчевићи
2. Архиви