

Општинска управа општине Ариље, поступајући по захтеву [REDACTED] [REDACTED] а 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“ 35/2015 и 114/2015, 117/2017) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“ бр.68/19) издаје

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

#### **за доградњу хладњаче на катастарској парцели 1169/6 КО Ариље -није могућа изградња у складу са поднетим захтевом-**

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

Увидом у званичну електронску базу Републичког геодетског завода начин коришћења катастарске парцеле 1169/6 КО Ариље је следећи:

- земљиште под зградом и другим објектом, површине: 193 м<sup>2</sup>;
- земљиште под зградом и другим објектом, површине: 424 м<sup>2</sup>;
- земљиште под зградом и другим објектом, површине: 57 м<sup>2</sup>;
- грађевинска парцела, површине 4855 м<sup>2</sup>

**Укупно: 5529 м<sup>2</sup>**

#### **2. Класа и намена објекта:**

Слободностојећи објекат у складу је са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ 22/15) и припада категорији В, класификационе ознаке 125223 – затворена складишта – хладњача (100%).

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

##### **Димензије објекта:**

- Укупна површина парцеле/парцела: 5529м<sup>2</sup>;
- БРГП дела објекта(члан 145.): /;
- укупна БРГП надземно-затворен простор постојеће стање: 674 м<sup>2</sup>;
- укупна БРГП надземно –отворен простор постојеће стање: 0 м<sup>2</sup>;
- укупна БРГП надземно-затворен простор постојеће +дограђено стање: 674+215=889,00 м<sup>2</sup>;
- укупна БРУТО изграђена површина(доградње) свих етажа: 200,00 (затворено);
- површина приземља-доградња: 215,0 м<sup>2</sup>;
- површина земљишта под објекто/заузетост постојећи+доградња: 674+215= 889,00 затворени део;
- спратност(надземних и подземних етажа): Пр+0;
- висина објекта(венац, слеме, повучени спрат и др.)према локацијским условима: објекат 9,5 м; венац: 8,5 м;
- апсолутна висинаска кота(венац, слеме, повучени спрат и др.): Објекат 336,79 мнв, Венац 335,29 мнв;
- спратна висина : Приземље 8,20 м;
- Број функционалних јединица/број станова: 1;
- Број паркинг места: 10;

##### **Материјализација објекта:**

- материјализација фасаде: Термоизолациони панел;
- оријентација слемена: Северозапад-југоисток;
- нагиб крова: 10°;
- материјализација крова: тр лим;

**Процент зелених површина:** 30 %;

**Индекс заузетости :** 16,07 % затворено.

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

Предметна катастарска парцела 1169/6 КО Ариље је обухваћена Планом Генералне Регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ бр. 1/17). Налазе се у урбанистичкој целини 6.8. у „радној зони“.

### **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 према новопланираној улици Ариље 80а је на 5 односно 10м од регулационе линије.

Грађевинска линија према зеленом појасу до реке Моравице је на 3 м од регулационе линије.

### **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 објекта 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.

### **Услови за постојеће објекте:**

- Постојећи објекти се могу реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима.
- Постојећи објекти могу бити добрађени 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 линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са планираном грађевинском линијом.

### **Пристап и паркирање на парцели:**

Смештај возила решавати 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.

**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 (предтретман технолошких отпадних вода).

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

Нису тражени услови од имаоца јавних овлашћења а све у складу са чланом 10. Правилника о поступци спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС“ 68/19).

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

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

Нису тражени подаци од органа надлежног за послове државног премера и катастра, тако да овај орган нема увид у Копију плана за предметну парцелу и легалности објеката на парцели. Уколико постоје објекти изграђени без одобрења за градњу, потребно их је уклонити или озакоњити према Закону о озакоњењу („Сл. гласник РС“ бр. 96/2015 и 83/2018).

**7. 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.

**8. Посебни услови:**

Овом органу се обратило

██████████ за доградњу објекта хладњаче на катастарској парцели 1169/6 КО Ариље.

Увидом у плански документ којим је предметна парцела обухваћена – План генералне регулације („Службени гласник општине Ариље“ бр. 1/17), утврђено је да се предметна парцела налази у урбанистичкој целини б.8. у радној зони.

У складу са чланом 10. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“ број 68/19) и чланом 7. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ 35/2015 и 114/2015, 117/2017) надлежни орган на основу достављеног Идејног решења установио је да планирана доградња хладњаче на катастарској парцели 1169/6 КО Ариље није у складу са планским документом из разлога што се планирана доградња не врши у складу са планираном грађевинском линијом.

Планом генералне регулације су дефинисана следећа општа правила грађења:

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката
- доградња постојећих објеката.

Грађевински елементи објеката

- Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

излози локала - 0,30 m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;

излози локала - 0,90 m по целој висини у пешачким зонама;

транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m;

платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m, конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m.

- Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

- Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 m, али укупна површина

грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 m) - 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 m) - 0,90 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 m) - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

- Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 m;

шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 m.

стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Грађевинска линија се налази на 3 метра од регулационе линије заштитног зеленила речног коридора реке Моравице. **Дограђени део хладњаче који је представљен у Идејном решењу не изводи се у складу са планираном грађевинском линијом.**

На основу претходног наведеног а сходно члану 10. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС“ број 68/19) и члану 7. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 35/2015, 114/2015 и 117/2017) овај орган **издаје локацијске услове - није могућа изградња у складу са поднетим захтевом.**

**Напомена:** У текстуалном делу 0.5. Основни подаци о објекту и локацији у делу где се наводи парцела или начин приступа на јавну саобраћајну површину потребно је написати саобраћајницу која је Планским документом предвиђена. На графичким прилозима потребно је представити зелене површине и паркинг простор како је и наведено у текстуалном делу Идејног решења.

Потребно је допунити Идејно решење према Правилнику о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, број 73/2019)- прилог 10. Посебне садржине Идејног решења за објекте за које се прибављају водни услови.

**Поука о правном средству:**

На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном Општинском већу у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

**ПРИЛОЗИ:**

Саставни део локацијских услова је графички прилог - идејно решење приложено од стране подносиоца захтева.

ОПШТИНА АРИЉЕ  
- Општинска управа –  
Број предмета: ROP-ARI-5751-LOC-1/2020  
LU-7/20, 11.03.2020.год.

**ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА  
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ**

**Ружица Николић Василић**