

Република Србија
Број предмета: ROP-ARI-36937-LOC-1/2021
Заводни број: LU-47/21
Датум: 22.11.2021. године
Ариље, Србија

Општинска управа општине Ариље, поступајући по захтеву [REDACTED] [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), Просторног плана општине Ариље(„Службени гласник општине Ариље“ број 1/17) и Урбанистичког пројекта(потврђен од стране Општинске управе општине Ариље , број предмета: IV 03 350-128/21 од дана 22.10.2021.године) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу коморе са експедицијом, спратности П+0, на катастарским парцелама 132/2 и 132/8 обе у КО Ступчевићи

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

Увидом у званичну електронску базу Републичког геодетског завода врста земљишта,од дана 19.11.2021.године начин коришћења катастарских парцела је следећи:

Парцела 132/2 КО Ступчевићи:

- земљиште под зградом и другим објектом, површине 560 м²;
- земљиште под зградом и другим објектом, површине 338 м²;
- земљиште под зградом и другим објектом, површине 112 м²;
- земљиште под зградом и другим објектом, површине 138 м²;
- земљиште под зградом и другим објектом, површине 134 м²;
- земљиште под зградом и другим објектом, површине 138 м²;
- земљиште под зградом и другим објектом површине 373 м²;
- земљиште под зградом и другим објектом, површине 691 м²;
- грађевинска парцела, површине 2153 м²;

-Укупно: 4637 м²

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ГРБАВИЦА
Број парцеле:	132
Подброј парцеле:	2
Површина м ² :	4637
Број листа непокретности:	864

Подаци о делу парцеле	
------------------------------	--

Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	138

Имаоци права на парцели - Б лист

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

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

Терет број:	*
Врста терета:	ПРАВО ПРОЛАЗА
Датум уписа:	9.7.2013.
Трајање терета:	
Датум престанка:	

Опис терета: *

Терет број: *

Врста терета: ПРАВО ЗАКУПА

Датум уписа: 3.9.2014.

Трајање терета:

Датум престанка:

Опис терета: *

Терет број: *

Врста терета: ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ

Датум уписа: 11.12.2019.

Трајање терета:

Датум престанка:

Опис терета: *

Терет број: *

Врста терета: ХИПОТЕКА

Датум уписа: 11.12.2019.

Трајање терета:

Датум престанка:

Опис терета: *

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

Парцела 132/8 КО Ступчевићи:

-воћњак 3.класе, површине 2422 м²;

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица: ГРБАВИЦА

Терети на парцели - Г лист

Терет број:	*
Врста терета:	ПРАВО ПРОЛАЗА
Датум уписа:	9.7.2013.
Трајање терета:	
Датум престанка:	
Опис терета:	*
Терет број:	*
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ОБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ ЗА ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА
Датум уписа:	13.12.2013.
Трајање терета:	
Датум престанка:	
Опис терета:	*
Терет број:	*
Врста терета:	ПРАВО ЗАКУПА
Датум уписа:	3.9.2014.
Трајање терета:	
Датум престанка:	
Опис терета:	*
Терет број:	*
Врста терета:	ПРАВО ПРОЛАЗА
Датум уписа:	16.11.2021.
Трајање терета:	
Датум престанка:	
Опис терета:	*

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

Овај орган нема увид у званични лист непокретности, уколико на парцели постоје објекти који су саграђени без дозволе за градњу, исте је потребно уклонити или озакоњити у складу са Законом о озакоњењу објеката („Службени гласник РС“ број 96/2015, 83/2018 и 81/2020-одлука УС).

Да би се изводили радови доградње потребно је да објекат буде легалан.

На основу Копије катастарског плана водова(број предмета:956-307-24586/2021 од дана 25.10.2021.године) на предметној парцели је евидентиран водовод, канализациони вод и електроводови.

На основу Копија плана (број предмета: 952-04-138-22670/21) на парцели 132/2 КО Ступчевићи евидентирано је 8 објеката.

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

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

-према условима Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте прикључак на јавну саобраћајну површину за предметну парцелу на којој је планирана изградња остварује се на општински пут првог реда ОП 02 на катастарској парцели пута 2010/1 КО Ступчевићи. Прикључак је индиректан преко катастарских парцела 132/8 и 133/12 КО. Напомена: Инвеститор мора решити имовинске односе и уписати трајну службеност на к.п. 132/8 и 133/12 КО Ступчевићи;

-према услова „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Оранак Електродистрибуција Ужице место везивања прикључка на електроенергетски систем је: Изводне сабирнице 10 Kv из постојеће мерне ћелије.Опис прикључка до мерног места: Трафостаница потрошача напаја се са ДВ 10 KV за Латвицу мешовитим водом 10 кв проводником ALFe 3x50 мм² и кабловским водом 10 кв ХНЕ 49 А 3x70 мм².

„ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Оранак Електродистрибуција Ужице у својим условима нису навели преко којих парцела прелази електрениергетска мрежа, као ни катастарску парцелу где се налази место прикључења.

-у Идејном решењу је наведено:

-да објекат нема унутрашње инсталације водовода и канализације те није потребно прикључење на градски водовод. У оквиру самог пословног комплекса постоји прикључак санитарне воде и хидрантске мреже на градски водоводни систем;

-да објекат не поседује унутрашње инсталације фекалне канализације те није потребно њеново прикључење на градски канализациони ситем. У оквиру самог пословног комплекса постоји прикључак на сеоску фекалну канализацију. Атмосферске воде са постојећих косих кровних површина се одводе слободним падом кроз олучне вертикале ка зеленим површинама и упојни бунар на парцели 132/8 КО Ступчевићи.

3.Класа и намена објекта:

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

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

Димензије објекта:

-Укупна површина парцеле/парцела: 7059,00 м²;

-укупна БРГП надземно: 3653,00 м²;

-укупна БРУТО изграђена површина: 3497,00 м²;

-укупна НЕТО површина новог објекта: 934,75 м²;

-површина приземља НЕТО: 934,75 м²;

-површина земљишта под објектом/заузетост: 991,00 м²;

-Спратност(надземних и подземних етажа): П+0(приземље са различитим технолошким висинама);

-Висина објекта(венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијски условима: слеме 11,52 м; венац 6,66 м и 8,90 м;

-Апослутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.)према локацијским условима: слеме 363,03 мнв и 365,27 мнв;

-Спратна висина: Н=4,0 м-ходник;Н=6,0 м-експедиција; Н=8.0 м-комора;

-Број функционалних јединица/број станова: 1 функционална јединица;

-Број паркинг места: 18 паркинг места на парцелама;

Материјализација објекта:

-материјализација фасаде: Полиуретански ПИР панели;

-оријентација слемена: Североисток-југозапад;

-нагиб крова: 9° и 12°;

-материјализација крова: пластифицирани трапезни лим;

Процент зелених површина: 14,69 %;

Индекс заузетости : 49,54 %;

Индекс изграђености: 0.52 ;

5.Подаци о правилима уређења и грађења:

Предметне катастарске парцеле 132/8 и 132/2 КО Ступчевићи су обухваћене ППО Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 5/11) и налазе се у примарној зони ширења урбаног подручја Ариље, зони магистралног пута и реке Моравице. Предметне парцеле се налазе у две зоне-зони претежног пословања и зони рестрикције градње. За ову локацију је Општинска управа општине Ариље потврдила Урбанистички пројекат за изградњу на катастарским парцелама број 132/2, 132/6, 132/8, 131/4 и 133/12 КО Ступчевићи (број предмета IV 03 350-128/21 одана 22.10.2021.године).

На основу става 2. члана 53 а. Закона о планирању и изградњи локацијски услови се издају за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозвола изрши се спајање тих парцела у складу са законом.

У овој зони је забрањена изградња стамбених објеката и објеката јавне намене-школе, амбуланте, сеоски домови, социјална заштита.

Правила уређења и грађења дефинисана урбанистичким пројектом:

-Катастарске парцеле бр. 132/2, 132/6, 132/8, 131/4 и 133/12, све у КО Ступчевићи се према Просторном плану општине Ариље налазе у грађевинском подручју у примарној зони ширења урбаног подручја Ариља (мешовита стамбено-пословна зона уз државни пут првог реда М 21/1).

Намена земљишта – Предметне парцеле се налазе у две зоне- зони претежног пословања и зони рестрикције градње. Већи део ових катастарских парцела се налази у зони претежног пословања а мањи у зони рестрикције градње.

Катастарска парцела 132/2 КО Ступчевићи, на којој се налази највећи део изграђених објеката пословног комплекса хладњаче, налази се у зони пословања.

Катастарска парцела 132/8 КО Ступчевићи се налази делом у зони пословања, а делом у зони рестрикције. Просторним планом општине је дефинисано да уколико се постојећа катастарска парцела налази на прелазу између две зоне са различитим правилима градње, приликом издавања документације за изградњу примењиваће се правила из оне зоне која одговара подносиоцу захтева (инвеститору). На основу ове чињенице овим УП-ом парцела 132/8 је третирана као зона пословања. Инвеститор поседује и пољопривредно газдинство у оквиру кога су подигнути засади малине и боровнице, стратешки производи фирме Лаки доо. Сав принос се лагерије у хладњачи а део слободних капацитета се попуњава откупом воћа које су произвели кооперанти фирме. У оквиру зоне за изградњу инвеститор је планирао изградњу објекта коморе са експедицијом (простор за лагер замрзнутог воћа и комора за експедицију робе). Овај објекат је тип „објекта у низу“ и наслања се на већ изграђене објекте, функционално се повезујући са њима.

Осим површина намењених за изградњу, на парцелама су предвиђене и адекватне површине за колско-пешачки и мирујући саобраћај, манипулативне као и зелене површине.

Регулационе и грађевинске линије

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Регулациона линија утврђује се у односу на постојећу регулацију и парцелацију и постојеће трасе саобраћајница, а према захтеваној функционалности саобраћајне мреже.

У овом случају то је путно земљиште локалног пута Ступчевићи- Миросаљци.

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Грађевинска линија се одређује унутар грађевинске парцеле као растојање од регулационе линије одређено у посебним правилима грађења из Просторног плана општине.

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.

Грађевинска линија у овој зони за државни пут првог „б“ реда М21/1 износи 10,0 м, а за општинске и некатегорисане путеве 5,0 м од спољне ивице путног појаса.

Грађевинске линије за постојеће објекте и новопланиране објекте пословног круга дате су на графичким прилозима.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Минимално одстојање објеката од међе суседне парцеле износи 3 м. Прописана минимална одстојања могу бити и мања уз сагласност међаша, али се дворишном делу плаца мора обезбедити колски пролаз у ширини од 2,5 м.

Минимално одстојање објеката од међе у пословној зони износи 5 м.

Растојања економских објеката и хладњача, у стамбеним зонама, од суседних парцела износи најамње 15 метара. Ова одстојања могу бити мања уз сагласност власника суседних парцела, али не мање од 5 метара.

Растојања економских објеката и хладњача, у стамбеним зонама, од постојећих стамбених објеката на суседној парцели износи најамње 20 метара. Ова одстојања могу бити мања уз сагласност власника суседних парцела на којима постоје изграђени стамбени објекти, али не мање од 10 метара.

У контактним појасевима претежно пословне зоне са зоном претежног становања мора се подићи појас заштитног зеленила. Овај појас не може бити мањи од 3 м, уз обезбеђење противпожарних прилаза објектима.

У стамбеној зони, минимално одстојање за приземне помоћне објекте чија стреха није виша од 3 м (део до међе) може бити до 1 м, без отварања прозора ка суседној парцели.

За изграђене и новопланиране објекте који су међусобно удаљени мање од 3м не могу се на суседним странама предвиђати ни задржавати отвори наспрамни стамбеним просторијама.

Ово правило морају поштовати објекти (или делови објеката) направљени или планирани после изградње старијег објекта, док старији објекат задржава право првенства (стечено право), тј. задржавања постојећих отвора.

Просторним планом општине установљен је обострани заштитни појас трасе и објеката постојећих и планираних инфраструктурних система и то за далеководе 10 кВ по 3,0 метра од осе далековода. На простору предвиђеном за заштитни појас не могу се градити објекти и вршити радови супротно сврси због које је појас успостављен. Изузетно се у заштитном појасу могу легализовати / реконструисати објекти (делови објеката) само под условима и сагласношћу организације надлежне за инфраструктуру. У заштитном појасу дозвољава се изградња других врста инфраструктуре уз услове и сагласност надлежног предузећа и уз обавезу поштовања услова укрштања и паралелног вођења водова.

Како је у периоду од усвајања Просторног плана до израде УП-а дошло до измене Закона о енергетици (Сл.гласник број 145/2014, 95/2018-др.закон и 40/2021), у овом пројекту усвојен је заштитни појас далековода ширине 10,0 метара.

Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 кВ до 400 кВ (Сл. лист СФРЈ бр. 65/88 и 18/92) дефинисано је да је градња објеката испод 10 КВ далековода дозвољена у складу са одређеним условима датим овим правилником.

Без обзира на чињеницу да само незнатан део планираног објекта коморе улази у заштитну зону овог далековода, овлашћено лице је, по налогу инвеститора, израдило Анализу локације објекта у погледу задовољавања сигурносне висине, сигурносне удаљености, напона додира и напона корака.

Анализа је показала да се може изградити жељени објекат и у заштитној зони далековода. Постављање соларних панела на крововима постојећих објеката испод поменутог далековода нема посебних ограничења, нити се јављају међусобни негативни утицаји.

Индекси

Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

Бруто развијена изграђена површина свих надземних етажа која се узима у обзир при одређивању дозвољеног коефицијента обрачунава се применом стандарда СРПС.УЦ2.100.

Параметри дати планском документацијом су:

Највећи дозвољени индекс изграђености: Претежно пословна зона - 2,8

Највећи дозвољени индекс заузетости: Претежно пословна зона - 60%

Спратност

Највећа дозвољена спратност је:

- П+1 за индустријске објекте и хале

- П+0 за хладњаче са расхладним инсталацијама

Висина надзетка поткровља износи највише 1,60 м.

Парцела:

У складу са Информацијом о локацији дефинисано је да је најмања ширина грађевинске парцеле 12 м, а најмања површина нове парцеле за нову изградњу је 1200 м².

Урбанистичко архитектонско решење

Основна намена постојећих и планираног објекта је откуп, замрзавање, прерада и складиштење јагодичастог воћа

Тренутни капацитет складиштења и прераде ове хладњаче износи 1800 тона замрзнутог јагодичастог воћа годишње, а дневни капацитет замрзавања је дисконтинуалан и зависи од понуде на тржишту, односно од откупа (мах 5000 кг).

У оквиру пословног круга предузећа инвеститор је планирао изградњу:

1. Објекат лагер коморе за воће са експедицијом, спратности П+0. То је нови објекат чији су оквирни планирани спољни габарити разуђеног типа и димензија 15.68/33.30/49.60/22.97/9.12 метара, тј. бруто заузета површина објекта износи 990,53 м².

Овај објекат се са две стране надовезује на постојећи комплекс објеката који чине хладњачу као целину.

Основна намена објекта је складиштење замрзнутог воћа. Објекат се састоји од две коморе за лагер (комора 1-експедиција и комора 2) и манипулативног ходника преко кога роба стиже из објекта прераде и осталих комора, укупне нето површине 934,75 м². Просторије ће имати температурни режим од -18 °Ц, изузев манипулативног ходника где ће се температура засебно регулисати и прилагођавати.

Расхладни флуид је око 250кг фреона Р404А. Према планираној техничкомтехнолошкој концепцији коморе ће чувати воће целе године.

Предметни објекат је предвиђен као монтажни, од самогасивих ПИР панела дебљине 20цм и 10цм, у облози од челичног пластифицираног лима, на армиранобетонској подној плочи.

Кровни покривач је челични пластифицирани лим на металној подконструкцији. Максимална висина објекта је према технолошким захтевима и износи око 11.55 метара.

Са новим објектом се капацитет хладњаче увећава за 1210 тона.

-Поред наведеног објекта планира се и интерна саобраћајница и одговарајуће манипулативне површине.

Објекат хладњаче ће опслуживати 30 радника у преради и 4 административна радника.

Поред објеката на парцели су предвиђене манипулативне површине као и површине за мирујући саобраћај (асфалтиране или другачије обрађене-бетон, бехатон). Оне заузимају знатан део парцеле, тј. 34.06% од укупне површине (асфалтиране површине 2621.71 м², бетонирани површине 417.53 м²).

Остатак чине слободне површине које су озелењене-зелене површине 27.36% (2441 м²).

Како зеленило треба да има заштитну функцију током целе године, при избору врста коришћене су и лишћарске и зимзелене врсте. Формиран је одговарајући заштитни зелени појас од листопадних и четинарских врста, спратне конструкције, почев од травног покривача, преко шибља до дрвећа густе крошње и ниског стабла дуж целе југоисточне границе комплекса.

На осталим слободним површинама композиционо решење зелених површина је усклађено са параметрима саобраћајне безбедности. Да би се обезбедила добра прегледност учесника у саобраћају претежно су планиране травнате површине и полегле врсте - Јуниперус хоризоонталис, Цотонеастер хоризоонталис, Прунус лауроцераус. Вегетацију ускладити са подземним и надземним инсталацијама, поштујући прописе о њиховом међусобном одстојању.

С обзиром да се објекти могу градити на само две парцеле-132/2 и 132/8 (јер су оне у они пословања) , у доњој табели проверени су сви неопходни урбанистички параметри

Саобраћајна инфраструктура

Правило из ППО Ариље:

Новоформирана парцела обавезно мора имати приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај. Ширина приступа новоформиране парцеле јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2.5 м, под условом да најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 м од габарита објекта. Уколико није испуњен овај услов, минимална ширина приступа износи 3,50 м.

Прикључак на јавну саобраћајницу остварује се непосредним и директним приступом на исту без посебних услова, или преко друге парцеле која има контакт са јавном саобраћајницом уз достављање уговора о успостављању права службености пролаза.

Приступ грађевинској парцели остварује се са постојеће јавне саобраћајне површине – локалног некатегорисаног пута .

Техничке карактеристике прикључка дате су на графичким прилозима у складу са свим техничким прописима за ову врсту конструкција, као и у складу са прописима о несметаној евакуацији.

Условe за прикључак на овај пут издало је надлежно предузеће које газдуј локалним путевима (документ у прилогу).

На самој парцели примењени саобраћајни пројектни елементи обезбедиће несметан рад свих објеката и садржаја, максималну проходност и маневар путничког и теретног возила, а које је усвојено за меродавно, такође у складу са важећим стандардима.

Платои око објеката пројектовани су и за несметан прилаз како пешака тако и особа са посебним потребама. Обезбеђен је и несметан приступ ватрогасних возила (Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95)).

Све ове површине у склопу круга предузећа биће завршно обрађене "бехатоном" и асфалтним коловозним застором.

Комплекс ће бити опремљен одговарајућом хоризонталном и вертикалном саобраћајном сигнализацијом.

Мирујући саобраћај је решен параметрима датим у Информацији о локацији и Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС", бр. 22/2015-89).

Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место, на следећи начин:

- За паркирање возила за сопствене потребе, власници нових објеката свих врста по правилу обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражно места на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, а по следећем нормативу односа потребних паркинг или гаражних места и корисног простора.

Пословање.....70м² корисног простора

Администрација.....150м² корисног простора.

Минимална површина простора за паркирање који се мора обезбедити је 1 паркинг место на 4 радника, уз два паркинг места за службена возила.

- Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Службени гласник РС", бр. 50/2011 од 8.7.2011. године код производних, магацинских и индустријских објеката потребно је једно паркинг место, тј. 1 ПМ на 200 м² корисног простора.

Табела 4.

Преглед параметера за паркирање:

	Параметар	Корисна површина(м ²)	Паркирање
Пословање(ППО)	1 пм на 70 м ² пословног корисног простора	310.00 м ²	5
Индустрија(ППО)	1 ПМ на 4 радника	32 радника	8
Индустрија (правилник)	1 ПМ на 200 м ² корисног простора	2636,00	18
Укупан број паркинг места који је усвојен			18

Укупан број паркинг места који је усвојен 18. На основу Графичког прилога број 4 „Регулационо-Нивелационо решење“ 10 ПМ је обезбеђено на парцели на којој је планирана изградња 132/8 КО Ступчевићи, а 8 паркинг места је обезбеђено на парцели 134/4 КО Ступчевићи.

Правила грађења из ППО Ариље:

"Паркирање у индустријској и сервисно-радној зони се планира у оквиру самих парцела, али и у оквиру независних парцела које се могу одредити за мирујући саобраћај (за одређену зону или групу објеката). Уколико нема претходно одређеног и обезбеђеног паркинга у непосредној близини, инвеститори нових објеката морају паркирање својих радника, гостију, радних и сервисних машина обезбедити у оквиру сопствене парцеле. Уколико се паркинг простор обезбеђује на другој парцели у центрима насеља или у индустријској и сервисно-радној зони обавеза је истовремено издавање локацијске дозволе за објекат и за паркинг простор и не може се издати употребна дозвола и извршити укњижба објекта, уколико није изграђен и паркинг простор."

Комунална инфраструктура:

-За потребе израде УП прибављени су технички услови од надлежних предузећа за прикључак планираних објеката на комуналну инфраструктуру. На основу датих услова предвиђено је прикључење објекта у оквиру пословног комплекса на

постојећу електроенергетску, телекомуникациону, водоводну и канализациону мрежу. Приликом планирања и полагања инсталације водити рачуна о прописном растојању од других комуналних објеката и водова.

Електроенергетска мрежа

Прикључак новог објекта на електроенергетску мрежу се изводи на постојећу трафостаницу, а према Решењу "Електросрбија" д.о.о. Краљево Електродистрибуција ЕД Ужице погон Ариље.

Инсталисана електрична снага расхладне опреме планираног објекта износи 195KW. Прикључење новог дела се предвиђа из сопствене ТС која је изграђена на парцели инвеститора (к.п. број 132/6), у оквиру постојеће одобрене једновремене снаге од 450KW. Напон прикључења је 0.4 KV ниски напон. Врста и место прикључка је трофазни прикључак у постојећој ТС потрошача. Начин прикључења је на регалима. Објекат нове коморе за лагер и експедицију воћа, чији се део планира испод постојећег далековода, лоциран је тако да се осигурају прописана сигурносна висина и сигурносна удаљеност од ДВ 10 kV "ТС 35/10 kV Латвица-извод Латвица", према Правилнику о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV ("Службени лист СРЈ број 18/92). Узети су у обзир механичко напрезање водова услед додатног терета леда, односно угиб услед загревања проводника. На основу члана 107. овог правилника дефинисано је да је за ова вод потребно обезбедити потребну појачану електричну изолацију и није потребна појачана механичка заштита.

Претходно је урађена Анализа локације објекта у погледу задовољавања сигурносне висине, сигурносне удаљености, напона додира и напона корака у складу са условима издатим од стране "Електродистрибуције Ужице" погон Ариље.

У погледу сигурносне удаљености анализом је показано да локација објекта задовољава услов за неприступачне делове објекта (сигурносна удаљеност је 3 метра), и задовољава услове за стално приступачне делове објекта (сигурносна удаљеност је 4 метра). Телефонске инсталације нису планиране у новим објектима. Тренутно у оквиру предузећа постоји ТК кабал преко кога раде постојећи телефонски прикључци. Они су довољни за потребе пословног комплекса.

Водоснабдевање

Водоснабдевање објеката пословног комплекса санитарно исправном водом за пиће као и потребном техничком водом за остале потребе предметног комплекса изведено је са магистралног водовода система „Рзав“. За нове објекте није потребан посебан прикључак на постојећи систем санитарне воде јер у објектима нису планиране унутрашње инсталације водовода са санитарном водом.

За хидрантску мрежу ће се користити постојећи цевовод Ø100, а мрежа мора бити без редукције, са посебним водомером Ø100 и посебним вентилима Ø100 испред и иза водомера. Постојећа хидрантска мрежа се задржава у функцији и састоји се од пет хидранта (ППХ1- ППХ5) с тим што се положај ППХ2 мора кориговати како би минимална удаљеност од објеката била 5м. Предвиђено је проширење хидрантске мреже хидрантом ППХ6 чијом уградњом се испуњава критеријум максималног растојања хидраната (80м

Отпадне воде

Санитарно-фекалне отпадне воде пословног комплекса се прикупљају посебним системом канализације и прикључују на сеоску канализациону мрежу. Та се мрежа у потпуности задржава. Нови објекти немају фекалну канализацију и самим тим немају потребу качења на фекалну канализацију. Атмосферске воде са постојећих косих кровних површина се одводе слободним падом кроз олучне вертикале ка зеленим површинама, или се путем атмосферске канализације испуштају у реципијент. Постојећа атмосферска канализација је углавном прикључена на постојеће упојне бунаре а делимично и у сеоску канализацију.

Цевоводи атмосферске канализације ће бити изграђени од ПВЦ или ПЕХД цеви, одговарајућег пречника.

Атмосферске воде са дела манипулативних површина (паркинга и прилазних саобраћајница) које су загађене уљима, мастима и нафтним дериватима, морају се прикупити посебним системом канализације и преко постојећег таложника за механичке нечистоће и сепаратора испуштати у упојни бунар.

Прикупљене масти и уља из посуде сепаратора третираће се према одредбама Правилника о начину поступања са отпацама који имају својства опасних материја (»Сл.лист РС бр. 12/95), односно сакупљаће се у затворене металне посуде и предавати на даљи третман организацијама овлашћеним за прикупљање ове врсте отпада.

Периодично се мора вршити узорковање и испитивање квалитета отпадних вода из сепаратора од стране овлашћене организације. Уколико дође до прекорачења дозвољених вредности квалитет вода свести на дозвољен ниво одговарајућим техничко-технолошким мерама.

На парцели се појављује и чврст комунални отпад од стране запослених радника и корисника објеката који се одлаже у прописне металне контејнере на парцели и са локације пројекта евакуише на комуналну депонију. Контејнери ће бити постављени на адекватно обрађеној површини (бетон, бехатон).

Мере заштите животне средине

Утицаји на животну средину

Нови објекти у току изградње и у току експлоатационог периода неће производити загађивања у смислу недозвољене емисије отпадних материја у ваздух, воду и земљиште, а самим тим неће бити ни негативних утицаја на околну животну средину који би захтевали евентуалне додатне мере заштите. При планираној техничко-технолошкој концепцији, одабраној опреми и режиму рада не постоји могућност да дође до удеса који би угрозио животну средину.

Као расхладни медијум у хладњачи се користи еколошки фреон Р 404 А, који са аспекта утицаја на околну животну средину може бити битан једино у случају пожарне хаварије. Посебну погодност у случајевима појаве евентуалног пожара представља чињеница да се расхладна мрежа фреонских инсталација састоји из сегмената где се довод фреона регулише вентилима, и који се у сваком тренутку могу затворити и даљи доток флуида прекинути.

У току рада објекат новог лагера ће (компресорски агрегати) производити буку и вибрације мањег интензитета и локалног карактера, у границама дозвољеног.

Изузев чврстог комуналног отпада од запослених радника и привремено повећаних количина отпада у току изградње нема других врста отпадних материја а самим тим ни контаминације загађујућим материјама земљишта, површинских и подземних вода.

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.

6.Услови заштите животне средине:

На основу Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за коју се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ број 114/2008) у Листи II-Пројекти за које се могу захтевати процена утицаја на животну средину у делу тачке 9-је побројан објекат прехрамбена индустрија- хладњаче (без погона за прераду сировине) капацитета преко 10 т расхладног флуида у систему. Идејно решење не садржи довољно података како би овај орган могао да се изјасни о потреби процене утицаја на животну средину.

7. Услови за пројектовање и прикључење/укрштање и паралелно вођење инфраструктуре

Услови за укрштање и паралелно вођење водоводне и канализационе мреже:

Према условима ЈКП „Зелен“ (број предмета: ROP-ARI-36937-LOC-1-HPAP-4/2021 од 01.11.2021.године). Саставни део услова је и цртеж.

Услови за пројектовање и прикључење на јавну саобраћајну површину:

Пројектовање и прикључење на јавну саобраћајну површину се врши према условима Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте (број предмета: УПП 3/21 од дана 3.11.2021.године).

Услови заштите од пожара:

Према условима Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу (број предмета: 09.31 број 217-16672/21 од дана 28.10.2021.године).

Водни услови:

Према условима Јавно водопривредно предузеће „СРБИЈАВОДЕ“ Београд, Водопривреди центар “Морава“ Ниш, Секција „Ужице“ Ужице (9823/1 од дана 10.11.2021.године)

Услови пројектовања и прикључење/укрштање и паралелно вођење:

Према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Оранак Електродистрибуција Ужице (број предмета: 8М.1.0.0-D-09.20.-273712-21 ,пр-енг-01.80/02 од дана 09.11.2021.године).

Додатни услови за прикључење:

-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.-273712-21-UGP, ПР-ЕНГ-01.127/02 од 09.11.2021.године) поступити у складу са Упутством за примену Уредбе о изменама и допунама Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС“ 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и Правилника о изменама и допунама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“ бр.68/19).

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

Увидом у Идејно решење и достављен захтев нису назначени објекти за уклањање. У захтеву је наведено да се постојећи објекти задржавају, да се бруто развијена грађевинска површина која се задржава износи 2662,0 м.

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. 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.
- Студију о процени утицаја и сагласност на студију о процени утицаја, односно одлука да није потребна процена утицаја на животну средину, саставни су део документације која се прилаже уз захтев за издавање одобрења за изградњу или уз пријаву почетка извођења пројекта а све у складу са чл.18 Закона о процени утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“, бр.135/2014 и 36/2009).
- На основу става 2. Члана 53 а Закона о планирању и изградњи локацијски услови се могу издати за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозвола изрши се спајање тих парцела у складу са законом;
- Како се паркинг простор обезбеђује на другој парцели,обавеза из ППО Ариље је да се не може се издати употребна дозвола и извршити укљичба објекта, уколико није изграђен и паркинг простор.
- Доказ о уписаном праву службености проласка на кат. парцелама у корист катастарских парцела на којој је планирана изградња, у ширини како је прописано планским документом.
- 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 спорвођење поступка пормене намене земљишта.
- **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.

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 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, 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.

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 : 21/21-ИДР од октобра 2021.године) израђено од Агенције за пројектовање „[REDACTED]“ и услови добијени од имаоца јавног овлашћења.

ОПШТИНА АРИЉЕ

- Општинска управа –

Број предмета: ROP-ARI-36937-LOC-1/2021

LU-47/21, 22.11.2021.год.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ

Рујица Николић Василић