

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, 52/21), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ 115/2020) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“ бр.68/19) издаје:

#### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу зграда за чување пољопривредних производа

на катастарској парцели 1859/2 КО Ступчевићи

ОБЈЕКАТ број 1-Изградња пословно складишног објекта за чување пољопривредних

производа – вински подрум;

ОБЈЕКАТ број 2-Изградња економског објекта за складиштење и сортирање воћа и поврћа;

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

Увидом у званичну електронску базу Републичког геодетског завода, дана 23.08.2021.године, начин коришћења катастарске парцеле 1859/2 КО Ступчевићи:

-њива 2.класе, површине 1.179 м<sup>2</sup>;

**Укупно: 1.179 м<sup>2</sup>**

Подаци о непокретности	
------------------------	--

Матични број општине: 70041

Општина: АРИЉЕ

Матични број катастарске општине: 701947

Катастарска општина: СТУПЧЕВИЋИ

Датум ажурности: 20.08.2021. 13:20

Служба: АРИЉЕ

#### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица: БРУСНИЧКО ПОЉЕ

Број парцеле: 1859

Подброј парцеле: 2

Површина м<sup>2</sup>: 1179

Број листа непокретности: 1049

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

Број дела: 1

Врста земљишта: ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Култура: ЊИВА 2. КЛАСЕ

Површина м²: 1179

---

Имаоци права на парцели - Б лист

---

Назив: ██████████

Лице уписано са матичним бројем: ДА

Врста права: СВОЈИНА

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: 9.7.2021.

Трајање терета:

Датум престанка:

Опис терета: \*

*Постоји решење на парцели које није коначно.*

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

Датум: 9.7.2021. 0:00:00

Број предмета: 952-02-11-138-5971/2021

Опис: ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-11-138-5971/2021 НИЈЕ  
КОНАЧНА.

\* Извод из базе података катастра непокретности.

Према прибављеном Уверењу Одељења за катастар водова Ужице (број предмета: 956-307-15547/2021 од дана 21.07.2021.године) на предметној парцели постоји евидентирани вод ВН100.

На основу прибављене Копије плана (број предмета: 952-04-138-14601/2021 од дана 20.07.2021.године) на предметној парцели нема евидентираних 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:

- да се прикључак може оставрити на општински некатегорисани пут на к.п.бр. 1861 КО Ступчевићи;
- прикључак на водоводну мрежу се може извести са РЕHD димензије DN110 који се налази на катастарској парцели број 2011 КО Ступчевићи (непосредно поред напоменуте парцеле), цевоводом од РЕHD димензије DN110 и радног притиска од 10 бара ка водомерном шахту;
- прикључак на канализациону мрежу, која је у власништву МЗ Ступчевићи а која пролази кроз катастарску парцелу број 1859/2 КО Ступчевићи у власништву инвеститора, а у свему према условима које ће издати МЗ Ступчевићи а који ће бити саставни део документације која се подноси за грађевинску дозволу;
- за објекте планиране за изградњу није потребно повећање снаге електричне енергије.

## 3. Класа и намена објекат:

Слободностојећи објекат – Зграде за чување и узгој пољопривредних производа, који се гради у две фазе и то:

- прва фаза градње – ОБЈЕКАТ број 1 - Изградња пословно складишног објекта за чување пољопривредних производа – вински подрум, спратности Пр+1, %), у складу је са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ 22/15) и припада категорији А, класификационе ознаке 127121 - Зграде за чување и узгој пољопривредних производа, складиште за пољопривредне производе, амбари, кошеви, трапови, стакленици, винарије, вински подруми и др. (79%) и 122011 - и припада категорији Б, Пословне зграде, зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе - (21%);
- друга фаза градње – ОБЈЕКАТ број 2 - Изградња економског објекта за складиштење и сортирање воћа и поврћа, спратности Пр+0, у складу је са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ 22/15) и припада категорији А, класификационе ознаке 127121 - Зграде за чување и узгој пољопривредних производа, складиште за пољопривредне производе, амбари, кошеви, трапови, стакленици, винарије, вински подруми и др. (100%).

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

### Димензије објеката:

Укупна површина парцеле/парцела	1.179,00 м <sup>2</sup> ;	
	објекат бр. 1	објекат бр. 2
Укупна БРГП надземно	340,51 м <sup>2</sup> ;	137,75 м <sup>2</sup>
Укупна БРУТО изграђена површина	540,67 м <sup>2</sup> ;	137,75 м <sup>2</sup>
Укупна НЕТО површина	486,67 м <sup>2</sup>	136,18 м <sup>2</sup>
Спратност (надземних и подземних)	Пр+1 (приземље+спрат)	Пр+0 (приземље)
Висина објекта (венац, слеме, спрат и др.) према локацијским условима	слеме: мах–8,94 м1,	слеме: мах–4,60 м1,

	венац: мах–5,81 м1	венац: мах–2,90 м1
Апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима	Под: 365,45мнв, слеме: 365,45 + 8,94 = 374,39 мнв, венац: 365,45 + 5,81 = 371,26 мнв	Под: 365,45 мнв, слеме: 365,45 + 4,60 = 370,05 мнв, венац: 365,45 + 2,90 = 368,35 мнв
Спратна нето висина	подрум: Н=570цм, магацини: Н=280цм, спрат : Н=280цм	Приземље : Н=350цм
Број функционалних јединица/број станова	1-јединица: чување пољопривредних производа	1-јединица: складиштење и сортирање пољопривредних производа
Површина приземља БРУТО под свим објектима	478,26 м2	
Укупна БРУТО изграђена површина – под свим објектима/изграђеност	678,42 м2	
Површина земљишта под објектом – свим објектима/заузетост	478,26 м2	
Процент зелених површина	30 %	
Број паркинг места	8	

Материјализација објекта:

	објекат бр. 1	објекат бр. 2
Материјализација фасаде	фасадна цигла и дрво	трапезни лим
Оријентација слемена	исток – запад	: север – југ
Нагиб крова	41,42%;	22,24%;
Материјализација крова	цреп	пластифицирани лим – трапезни

**Индекс заузетости** : 40,56 % ;

**Индекс изграђености**: 0,58 .

**Технички опис Идејног решења:**

На парцели су за изградњу планирана два објекта која заједно чине јединствену функционалну целину. Катастарска парцела број 1859/2 КО Ступчевићи предвиђена за изградњу је површине 1.179 м<sup>2</sup>. Објекат број 1: „Изградња пословно складишног објекта за чување пољопривредних производа – вински подрум „је спратности Пр + 1 ( приземље + спрат ) и то бруто површине приземља од 340,51 м<sup>2</sup> и спрата 200,16 м<sup>2</sup> што даје укупну бруто површину зграде 540,67 м<sup>2</sup>. Укупна нето површина објекта број 1 износи 486,67 м<sup>2</sup>. Зграда је доминантно предвиђена за складиштење пољопривредних производа (зграде за чување и узгој пољопривредних производа; класификациона ознака: 127121 – 79% ) али се у објекту одвија и пословање и то у просторијама које укупно чине 112,99 м<sup>2</sup> а мање од плановима предвиђених за ову зону 150 м<sup>2</sup>. Пословање је у сврху радова за ускладиштене пољопривредне производе (Пословне зграде; класификациона ознака: 122011 – 21%).

**ОБЈЕКАТ БРОЈ 1 – Прва фаза градње**

А) Простор у приземљу :

Простор на приземљу је отворен према дворишту тако да је из тог правца омогућен несметан улаз и излаз у објекат. Просторије које се налазе у приземљу су намењене за лагеревање готових пољопривредних производа и то углавном буради са ракијом и вином - вински подрум. Уз ту централну просторију имамо и пунионицу као и просторије за раднике: мокри чворови, гардеробе и комуникације. 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 винског подрума износи 570 цм, док су остале просторије нето висине 280 цм.

Б) Простор на спрату :

Простор на спрату је преко унутрашњег степеништа повезан са приземљем. Просторије које се налазе на спрату су у сврси лагеревања пољопривредних производа али и у сврху пословања (канцеларије, чајна кухиња, мокри чвор и тераса). 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 спрата износи 280 цм.

#### ОБЈЕКАТ БРОЈ 2 – Друга фаза градње

А) Простор у приземљу :

Простор на приземљу је отворен према дворишту тако да је из тог правца омогућен несметан улаз и излаз у објекат. Просторије које се налазе у приземљу су намењене за складиштење и сортирање пољопривредних производа. Објекат саржи затворену и отворену надстрешницу као и просторију за сортирање воћа и поврћа. Све ове просторије су рађене у складу са стандардима и техничким нормативима за ову врсту објеката а све оне заједно чине јединствену функционалну целину. Исто тако објекат 1 и објекат 2 су везани у једну јединствену функционалну целину. Нето корисна висина објекта износи 350 цм .

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

Предметна парцела 1859/2 КО Ступчевићи је обухваћена Просторним планом Општине Ариље („Службени гласник општине Ариље“ бр. 5/11). Налази се у зони формираних центара насеља.

**Регулациона линија** јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене. Регулационе линије биће формиране издвајањем јавног од осталог земљишта. Решењем Општинског већа општине Ариље I број 353-1/2021 од 18.06.2021. године као другостепеног органа, предмет је враћен на на поновни поступак.

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

Грађевинска линија за државни пут првог реда М21/1 износи 10 м, а за општинске и некатегорисане путеве 5 м од спољне ивице путног појаса.

#### **Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле:**

- Грађевинска линија у насељима се по правилу одређује према грађевинској линији већине постојећих објеката.

- Грађевинска и регулациона линија се могу поклапати.

- За нову појединачну градњу на грађевинској парцели, где нема изграђених објеката према регулационој линији, грађевинска линија се по правилу одређује 5 м од регулације улице.

- Минимално одстојање главних објеката од међе суседне парцеле износи 2,5 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 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.

- Минимално одстојање економских објеката и објеката са раскладним инсталацијама од објеката од општег значаја (школе, обданишта, амбуланте, домови културе и сл.) мора износити најмање 20 метара.

- Минимално одстојање економских објеката и објеката са раскладним инсталацијама од постојећих стамбених објеката мора износити најмање 10 метара.

- 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.

#### **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.

Највећи дозвољени индекс изграђености је 2,5.

Највећи дозвољени индекс заузетости је 60%

На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног, могућа је реконструкција и пренамена постојећих објеката.

#### **Спратност:**

Највећа дозвољена спратност је:

- П+4 за вишеспратне колективне стамбене објекте
- П+2+Пк за стамбене објекте и стамбено пословне објекте,
- П+3 за пословне објекте.
- П+1+Пк за објекте јавне намене
- П+1 за економске објекте у функцији пољопривреде,

Висина надзитета поткровља износи највише 1,60 м.

#### **Примена правила грађења:**

За све случајеве који се не могу подвести под правила утврђена овим Просторним планом примењују се одредбе одговарајућег републичког Правилника (Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу - "Сл.гл.РС" бр. 22/15). Према члану 33. став 2 тачка 8 Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу – „Сл.гл.РС“ број 22/15) број паркинг места за производни, магацински и индустријски објекат је: једно паркинг место на 200 м<sup>2</sup> корисног простора.

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

Како у предметним објектима није предвиђена производња, обрада или третман већ само складиштење, Према члану 3. Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ 135/2004 и 36/2009) ова изградња није предмет процене утицаја. Обавезује се инвестор да испоштује сва правила пројектовања и изградње са аспекта заштите животне средине.

#### **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 (број предмета: УПП 26/21 од дана 18.08.2021.године).

##### **Услови за пројектовање и прикључење електроенергетске мреже:**

Према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Оранак Електродистрибуција Ужице(број предмета: 20700-0-09.20.-133645/1-21, ПР-ЕНГ-01.79/01 од дана 06.08.2021.године).

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

Према условима ЈКП „Зелен“ постоје технички услови за прикључак на водоводну мрежу (ROP-ARI-14121-ЛОС-3-НРАР-4/2021 од дана 30.07.2021. године).

##### **Водни услови**

Према условима Јавноводопривредног предузећа “Србијаводе” Београд, Водопривредни центар

„Морава“ Београд, Секција “Ужице” Ужице (број предмета: 7309/1 од дана 05.08.2021.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 217-11054/21 од дана 26.07.2021.године)

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

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

#### **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“ бр.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, 52/21) и одговарајућу административну таксу.
- 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: 20700-D-09.20.-133645-21-UGP, ПР-ЕНГ-01.79/01од дана 06.08.2021.године), поступити у складу са Упутством за примену Уредбе о изменама и допунама Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС“115/20) и Правилника о изменама и допунама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“ бр.68/19).
- До издавања грађевинске дозволе потребно је решити начин прикључења на канализациону мрежу и представити у приложеном ПГД. Потребно је поступити по условима за пројектовање и прикључење на канализациону мрежу којом управља МЗ Ступчевићи или предвидети изградњу септичке јаме како је планским документом прописано.
- Уколико су тренутни подаци електронске базе ажурни, потребно је спровести промену намене из пољопривредног у грађевинско земљиште у РГЗ СКН Ариље.
- **Инвеститор је дужан да у потпуности испоштује услове од имаоца јавних овлашћења који су саставни део Локацијских услова.**

#### 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, 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.

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

#### 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 04/2021 од маја 2021.године, израђено од АГЕНЦИЈА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ – „ГРЕДА Р „- АРИЉЕ, одговорно лице пројектанта: Радица В. Чемериких, услови добијени од имаоца јавног овлашћења (Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте, „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд огранак Електродистрибуција Ужице, ЈКП „Зелен“, ЈВП “Србијаводе“ Београд, Водопривредни центар „Морава“ Београд, Секција “Ужице“ Ужице, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу) и Решење Општинског већа општине Ариље II број 353-1/2021 од 18.06.2021.године.

**ОПШТИНА АРИЉЕ**

**- Општинска управа –**

Број предмета: ROP-ARI-14121-LOCH-3/2021

LU-21/21, од дана 24.08.2021.године

**НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ**

**Горица Петровић**