

Република Србија
Број предмета: ROP-ARI-13943-LOC-1/2024
Заводни број: LU-21/24
Датум: 17.05.2024. године
Ариље, Србија

Општинска управа општине Ариље, поступајући по захтеву [REDACTED], преко пуномоћника [REDACTED] на основу члана 53.а и 69. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023), Правилника о посебној врсти објеката и посебној врсти радова за које није потребно прибавити акт надлежног органа, као и врсти објеката који се граде, односно врсти објеката који се изводе на основу решења о одобрењу за извођење радова, као и обиму и садржају у контроли техничке документације која се прилаже уз захтев и поступку који надлежни орган спроводи („Сл. гласник РС“, бр. 87/2023 и 16/2024) и Просторног плана општине Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 5/11) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу

објекта број 1 – Економског објекта за узгој стоке,

објекта број 2 – Економског објекат за силажу, за одлагање чврстог стајњака и осочне јаме

и објекта број 3 - Економског објекат

на катастарским парцелама број 1117/3 и 1113 КО Церова

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

Увидом у електронску базу Републичког геодетског завода, од дана 16.5.2024. године, врста земљишта и начин коришћења катастарских парцела је следећи:

Катастарска парцела број 1117/3 КО Церова

- Врста земљишта: пољопривредно земљиште.
- Начин коришћења земљишта: њива 6. класе, површине 2.657 м².

Катастарска парцела број 1113 КО Церова

- Врста земљишта: пољопривредно земљиште.
- Начин коришћења земљишта: њива 6. класе, површине 9.166 м².

На основу Уверења Републичког геодетског завода - Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Ужице (број предмета: 956-307-11595/2024 од дана 13.05.2024. године) установљено је да на предметним катастарским парцелама нема евидентираних водова.

На основу прибављене Копија катастарског плана Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Ариље (број предмета: 952-04-138-9233/2024 од 10.05.2024. године) установљено је да на предметним катастарским парцелама нема објеката.

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

- Одељење за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте наводи у својим условима да се дозвољава индиректан приступ на општински некатегорисани пут на катастарску парцелу број 1354 КО Церова, а преко катастарских парцела број 1119/2 и 1116/4 КО Церова успостављањем трајне службености пута, у свему како је то дефинисано у Идејном решењу, а све у складу са важећим правилницима за ту врсту радова.

Обавеза инвеститора је да реши све имовинско правне односе.

- У условима Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице наведено је да је:

- **Место прикључења објекта:** мерни орман, иза мерног уређаја
- **Место везивања прикључка на систем:** Прикључни НН стуб на предметној парцели, Постојећа мрежа се напаја са ТС 10/0,4 kV Попово брдо, извод за Попово брдо, проводником СКС 3x35+50 mm².
- **Опис прикључка до мерног места:** На постојећи прикључни дистрибутивни армирано бетонски НН стуб, који се налази на приступном путу, уградити ИМО-1 на стубу и прикључити СКС-ом Х00-А 4x16 mm².

У ИМО-1 уградити трофазно електронско бројило са интегрисаним уклопним сатом или МТК, струјни лимитатори 3x25А, 10 кА.

Поставити прикључни самоносећи кабловски сноп Х00-А 4x16 mm² од вршне затезне конзоле постављен низ стуб, фиксиран обујмицама и обезбеђен заштитним цревом до увода у ИМО.

Струјне везе извести универзалним струјним стезаљкама.

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице у својим условима није навео преко којих парцела прелази електроенергетска мрежа, као ни катастарску парцелу где се налази место прикључења.

- У техничким условима ЈКП „Зелен“ Ариље наводи се да се прикључак на водоводну мрежу може користити постојећи прикључак на водоводну мрежу. Постојећи прикључак је изведен са постојећег цевовода РЕНД DN50 са катастарске парцеле број 1354 КО Церова, цевоводом DN32 PN10 до водомерног шахта. Водомерни шахт треба пројектовати тако да буде заједнички за водоводни и хидрантски прикључак и да буде водонепропустан од АБ, са избетонираним дном, димензије шахта су 1,50 x 1,50 x 1,20 m са обезбеђеним отвором најмање Ø0,6 m и одговарајућим лив-гвозденим шахт поклопцем. Водоводни – санитарни прикључак за објекат извести из водомерног шахта, после мерне групе коју треба да чине: вентил 1” испред водомера, хватач нечистоћа 1”, водомер 1”, вентил са испустом 1” иза водомера, цевоводом од РЕНД DN32, радног притиска од 10 бара.

- У техничким условима ЈКП „Зелен“ Ариље наводи да не постоје технички услови за прикључак на општинску канализациону мрежу. Објекат за који се подноси захтев се не може прикључити на постојећу канализациону инфраструктуру без додатних радова на проширењу. Наиме, поменути објекат је удаљен од постојеће канализационе мреже преко 1,5 km и без додатног пројектовања и извођења недостајуће мреже, није могуће прикључење објекта.

Алтернативно, канализациони извод из објекта може се увести у таложник система осочне јаме, израђен за потребе постојећих објеката а према Правилнику о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору и другим прописима. Потребно је да сертификовано предузеће изда потврду о водонепропусности осочне јаме, а до поступка издавања употребне дозволе за предметни објекат.

Од ревизионог шахта који се мора урадити на погодном месту поред објеката, канализацију извести ПВЦ цевима пречника мин. Ø160 (према пројекту), са минималним нагибом 1,5% (1,5:100). На месту прикључка на осочну јаму, пробијени отвор за канализациону цев забетонирати око цеви тако да се обезбеди водонепропусност.

3.Класа и намена објекта:

Слободностојећи објекат – Објекат број 1 - Економски објекат за узгој стоке је у складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) и припада категорији Б, класификационе ознаке 127112 – Остале нестамбене зграде – Пољопривредне зграде – Стаје за стоку и живинарници – Стаје за краве, овце и козе, коњушнице, свињци, штенаре и зграде за узгој др. животиња, индустријски и остали живинарници - (100 %).

Слободностојећи објекат – Објекат број 2 - Економски објекат за силажу, за одлагање чврстог стајњака и осочна јама је у складу са Правилником о класификацији објеката „Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) и припада категорији А, класификационе ознаке 127121 – Остале нестамбене зграде – Пољопривредне зграде – Зграде за узгој производњу и смештај пољопривредних производа – Зграде за чување и узгој пољопривредних производа нпр. складишта за пољопривредне производе, амбари, кошеви, трапови, стакленици, винарије, вински подруми и др. - (100 %).

Слободностојећи објекат – Објекат број 3 - Економски објекат је у складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) и припада категорији А, класификационе ознаке 127141 – Остале нестамбене зграде – Пољопривредне зграде – Остале пољопривредне зграде – Гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата, као и остале пољопривредне помоћне зграде - (100 %).

4.Основни подаци о објекту за који се издају локацијски услови:

Основни подаци о објекту и локацији

укупна површина парцеле/парцела (к.п.бр. 1117/3 и 1113 КО Церова: 11823 м²)

димензије објекта:

- укупна површина будуће парцеле-добијена парцелацијом и препарцелацијом: 5111 м²

- укупна БРГП (и за сваки појединачни објекат, ако их има више):

- Објекат бр.1 - економски објекат за узгој стоке 780,00 м²
- Објекат бр.2 - економ. обј. за силажу, одлагање стајњака и осочна јама 495,00 м²

- Објекат бр.3-економски објекат 117,00 м²

- укупна БРУТО изграђена површина:

- Објекат бр.1-економски објекат за узгој стоке 780,00 м²
- Објекат бр.2-економ. обј. за силажу, одлагање стајњака и осочна јама 514,00 м²
- Објекат бр.3-економски објекат 117,00 м²

- укупна НЕТО површина:

- Објекат бр.1-економски објекат за узгој стоке 727,00 м²
- Објекат бр.2-економ. обј. за силажу, одлагање стајњака и осочна јама 514,00 м²
- Објекат бр.3-економски објекат 97,00 м²

- БРУТО површина приземља:

- Објекат бр.1-економски објекат за узгој стоке 780,00 м²
- Објекат бр.2-економ. обј. за силажу, одлагање стајњака и осочна јама 495,00 м²
- Објекат бр.3-економски објекат 117,00 м²

- површина земљишта под објектом/заузетост укупна за објекте бр. 1.,2. и 3.: 1411 м²

- спратност (надземних и подземних етажа):

- Објекат бр.1-економски објекат за узгој стоке: приземље
- Објекат бр.2-економ. обј. за силажу, одлагање стајњака и осочна јама: Приземље и подрум
- Објекат бр.3-економски објекат: приземље

- висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:

- Објекат бр.1-економски објекат за узгој стоке: 7,8 м
- Објекат бр.2-економ. обј. за силажу, одлагање стајњака и осочна јама: 6,5 м над силажом
- Објекат бр.3-економски објекат 6,0 м

- апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.):

- Објекат бр.1-економски објекат за узгој стоке 461,80мнв
- Објекат бр.2-економ. обј. за силажу, одлагање стајњака и осочна јама 456,50мнв-силажа
- Објекат бр.3-економски објекат 460,0мнв

- спратна висина:

- Објекат бр.1-економски објекат за узгој стоке 5,1м
- Објекат бр.2-економ. обј. за силажу, одлагање стајњака и осочна јама 6,5м у слемени објекта
- Објекат бр.3-економски објекат 2,7 м

посебни делови објекта:

- број станова: -
- број пословних простора: 0
- број гаража/гаражних места: 0
- број паркинг места: 8

материјализација објекта:

- материјализација фасаде: Демит фасада обј.3
- оријентација слемена:
 - Објекат бр.1-економски објекат за узгој стоке север-југ
 - Објекат бр.2-економ. обј. за силажу, одлагање стајњака и осочна јама север-југ
 - Објекат бр.3-економски објекат Север-југ и исток-запад
- нагиб крова:
 - Објекат бр.1-економски објекат за узгој стоке - 7 степени
 - Објекат бр.2-економ. обј. за силажу, одлагање стајњака и осочна јама - 7 степени изнад силаже
 - Објекат бр.3-економски објекат - 24 степена
- материјализација крова:
 - Објекат бр.1-економски објекат за узгој стоке - лим
 - Објекат бр.2-економ. обј. за силажу, одлагање стајњака и осочна јама - лим
 - Објекат бр.3-економски објекат - цреп

процент зелених површина: (дато ИОЛ) - 33,00 %

индекс заузетости: (дато ИОЛ) 50% - 27,60 %

индекс изграђености: (дато ИОЛ) (само у ИДП, ПГД, ПЗИ и ПИО) - 0,27

начин грејања: Навести: топлана, гас, топлотне пумпе и сл. Објекат бр.3- струја

Сажети технички опис

Подаци о локацији

Према важећем Просторном плану општине Ариље („Службени Гласник општине Ариље“ 5/11) катастарске парцеле број 1117/3 и 1113 КО Церова налазе се у зони-пољопривредног земљишта и у појасу истраживања за аутопут.

У току поступка издавања локацијских услова за планиране објекте израђује се пројекат парцелације и препарцелације за к.п.бр. 1117/3 и 1113 КО Церова. Тим пројектом планирано је да се к.п.бр. 1113 КО Церова парцелише и да се део те парцеле препарцелише са к.п.бр. 1117/3 КО Церова у јединствену катастарску парцелу на којој су пројектовани објекти број 1.,2. и 3. која би била површине око 5111м².

Сви параметри у табели у општим подацима о објекту и локацији срачунати су према будућој површини парцеле која ће настати после потврђивања пројекта парцелације и препарцелације и биће површине 5111м².

Предметна катастарска парцела имаће индиректан приступ општинском некатегорисаном пут к.п.бр. 1354 КО Церова преко катастарске парцеле број 1116/4 КО Церова за коју ће добити трајну службеност пролаза (приказано на ситуацији) и дела к.п.бр. 1117/3 КО Церова који ће настати поступком парцелације као и дела к.п.бр. 1119/2 КО Ариље да би се испоштовала минимална ширина приступног пута од 3,5м.

Земљиште посматране локације је терен у већем паду и налази се на највишим котама од око 456,00 мнв а најнижа 443,50 мнв.

На основу привремене сеизмолошке карте СФРЈ из 1982.године испитивано подручје се налази у области са степенима сеизмичности 8° МКС скале, што не представља већу сеизмичку угроженост, која би условљавала посебне мере изградње објеката и адекватну просторну организацију.

Укупна површина парцеле к.п.бр. 1117/3 КО Церова износи 2657 м² а површина к.п.бр. 1113 КО Церова износи 9166 м² а будућа површина парцеле која настаје парцелацијом и препарцелацијом износи 5111 м².

На обе катастарске парцеле нема изграђених објеката.

У окружењу планиране катастарске парцеле за градњу предметних објеката, не налазе се никакви постојећи стамбени објекти на удаљеностима минимум од 20м.

Овим идејним решењем планирана је изградња следећих објеката:

- објекат бр. 1- Економски објекат за узгој стоке. Према површини пројектованог објекта планирана је штала за узгој 120 јунади или је могућ и систем крава-теле. За свако јуне је потребно 3,5 м² нето површине. - објекат бр. 2- Економски објекат за силажу, за одлагање чврстог стајњака и осочна јама. У овом објекту су смештене три функције које су неопходне за узгој горе поменуте стоке. Пројектован је простор за одлагање хране за стоку-силажа капацитета 800м³ нето површине, затим простор за одлагање чврстог стајњака капацитета 163м³ и имамо у оквиру објекта број 1. исто ђубриште за одлагање стајњака капацитета 220м³ што укупно износи 383м³ и задовољава потребе за планиран број грла стоке и осочна јама капацитета 160м³.

Пројектом је предвиђен интерни пут ширине 5,0м којим би се опслуживали планирани објекти јер је јако велика денивелација терена.

Обликовне и функционалне карактеристике објекта

Хоризонтални габарит и димензије објекта условљавају, односно формирају грађевинске линије, дефинисане регулационо нивелационим елементима према Просторном плану општине Ариље. Нето и бруто грађевинске површине су срачунате према урбанистичким параметрима и правилу струке.

Објекат бр.1 је правилног полигоналног облика, димензија: приземља 36,80 м x 21,20м. Кота пода објекта је на котама 454,00мнв. Висина објекта је на котама 461,80мнв. Организација објекта је условљена технологијом узгоја стоке-јунади. Пројектовани су боксеви нето површине 54 м² и то 8 комада. Боксеви за смештај стоке налазе се са леве и десне стране средишњег коридора који је предвиђен ширине 4,00м и који служи за снабдевање храном. Са једне стране боксева за стоку предвиђена су ђубришта за одлагање чврстог стајњака и они су ширине 2,0м. Како је велика денивелација терена, објекат је са предње стране на коти терена која је узета као референтна 454,00мнв а са супротне стране објекта планирана је рампа за силазак на терен са предвиђеним нагибом од 11%.

Објекат бр. 2 је полигоналног облика кога чине три целине и то:

- силажа, правилног полигоналног облика димензија 17,0м x 25,0м. Овај објекат чине четири једнака поља у која се одлаже храна за стоку. Овај објекат једини има кров у оквиру објекта бр.2 и планиран је као двоводан кров са покривком од лима и висине слемена 456,50мнв.

- простор за одлагање чврстог стајњака, правилног полигоналног облика димензија 5,20м x 13,40м. Овај објекат нема кров. Чине га само четири зида висине 2,5м у који се машинским путем одлаже чврст стајњак који стока произведе.

- осочна јама, правилног полигоналног облика димензија 5,00м x 11,0м. Овај објекат је једини који је укопан у терен и предвиђен је као септичка јама у коју се улива сва фекалија из пројектованих објеката. Овај објекат је затворен плочом и има остављен само један поклопац пречника 1м који служи за прањњење јаме. Унутрашња чиста висина јаме износи 3,0м и дно осочне јаме је на коти 445,80мнв.

Простор за одлагање чврстог стајњака као и осочна јама планирани су да се изведу од водонепропусног материјала.

Објекат бр. 3 је полигоналног облика површине бруто 117 м² и кога чине следеће просторије: две собе за ветеринаре, заједнички простор за окупљање са кухињом и трпезаријом, једна помоћна просторија, купатило и гардеробер и тераса.

За објекте на парцели предвиђено је 8 паркинг места.

За опслуживање овог пољопривредног домаћинства планира се запослење три радника (ветринари и помоћни радник)

Конструкција и материјализација

Објекат бр.1 планиран је као слободностојећи објекат, да се изведе у комбинацији армираног бетона и челичне конструкције.

Дубина фундација објекта износи 80,0цм. Како је терен у паду ове коте темељних трака варирају са својом дужином. Један зид објекта биће уједно изведен и као потпорни зид због денивелације терена, где ће дебљина тог зида бити 30цм а стопа темеља 2,5м x 0,65м. Темљеви су планирани као тракасти темљеви ширине 160цм и висине 40цм на слоју шљунка. Простор између темеља биће насут материјалом и набијен до потребне стишљивости.

Подна плоча биће изведена од армираног бетона, против клизна због стоке која ће се ту гајити. Подови у боксевима за стоку имаће пад од 5% ка ђубришним просторима.

Забатни зидови објекта су предвиђени да буду зидани блоком а бочни зидови објекта планирани су од челичне конструкције, са једним делом зидног платна висине 150цм а остатак је планиран да се затвара дрвеним даскама и целофаном по потреби.

Кров је предвиђен од челичне конструкције, кровне решетке са покривком од лима.

Кров објекта пројектован је као двоводни.

Предвиђено је одводњавање са кровних површина системом хоризонталних и вертикалних олука Ø150. Олуци су кружног пресека, материјализација је поцинковани лим. На кровним равнима планирано је постављање снегобрана.

Објекат није планиран као грејани простор.

Објекат бр.2 пројектован је као слободностојећи објекат. Конструктивни зидови су планирани да се зидају блоком дебљине 20цм. Дубина фундарања је на мин 80цм од коте постојећег терена и кота темеља варира због денивелације терена.

Темељи су планирани као темељне траке а простор између темељних трака планирам је да се наспе шљунком потребне стишљивости.

Осочна јама планирана је као укупан објекат читавом својом висином. Темељи и зидови објекта планирани су од АБ бетона, потребне марке бетона. Овај објекат има таваницу/плочу која је у равни бетона са једним отвором кружног пречника 1,0м за пражњење.

Овај објекат такође је планиран као негрејани простор.

Објекат бр. 3 пројектован је као слободно стојећи објекат.

У конструктивном погледу објекат је скелетни систем са носећим стубовима и гредама.

Дубина фундарања је минимално 80цм, темељи су планирани као тракасти темељи 65x40цм. Плоча пода призеља је дебљине 12 цм, ослоњена на слоју мршаваог бетона дебљине 10цм и слоју тампона дебљине 20 цм.

Носећи зидови објекта планирани су од опекарских блокова дебљине 25 цм, укрупњених са хоризонталним и вертикалним серклажима. Преградни зидови предвиђени су димензија 12цм, такође од опекарских блокова. Главни носећи вертикални елементи које носе међуспратну таваницу и кровну конструкцију су АБ стубови, попречног пресека 25x25цм.

Међуспратна конструкција објекта је ЛМТ таваница, дебљине 20цм (16цм + 4цм), обострано ослоњена на АБ греде.

Кров објекта пројектован је као вишеводан, угао кровних равни је максимално 24 степена. Кровни покривач је цреп који се ослања на кровне летве које се изводе у подужном и попречном правцу ради вентилисања кровне конструкције, димензија 3 x 5цм. Кров је подашчан и предвиђена је термоизолација крова, дебљине 20 цм од камене вуне.

Предвиђено је одводњавање са кровних површина системом хоризонталних и вертикалних олука Ø120. Олуци су кружног пресека, материјализација је поцинковани лим. На кровним равнима планирано је постављање снегобрана.

Инсталације

Пројектовани објекти бр.1.,2. и 3. пројектовани су да се прикључе на електроенергетску инсталацију укупног капацитета 17,25kW. Објекат бр 1. и 3. планиран је да се прикључки на градску водоводну мрежу према условима надлежне институције а канализација ће бити прикључена на осочну јаму у објекту бр.2

Водовод и канализација- објекат бр.3 има једно купатило у коме је смештена када/туш кабина, лавабо, wc шоља, и један бојлер од око 80л. Такође, у кухињи је планирано точеће место за судоперу и машина за прање судова. Објекат прикључити према условима добијеним од надлежне институције

5. Подаци о правилима уређења и грађења:

Катастарске парцеле број 1117/3 и 1113 КО Церова су обухваћене Просторним планом општине Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 5/11) и налазе се у зони насеља Ариља. Предметне катастарске парцеле по планском документу се налазе у зони пољопривредног земљишта.

Према Просторном плану општине Ариље предметне парцеле се налазе у појасу истраживања аутопута Београд - Јужни Јадран (деоница Пожега - граница са Црном Гором). У наредном периоду очекују се активности на планирању и пројектовању друге фазе аутопута Београд-Јужни Јадран (деоница Пожега-граница са Црном Гором), кроз идејни пројекат при чему ће се одредити коначна траса. Након усвајања Просторног плана подручја посебне намене, његова решења и правила ће се примењивати на подручју које обухвата, уместо решења и правила датих овим Просторним планом. За све настале трошкове подносиоца захтева у напред наведеном овај орган не сноси одговорност.

Члан 69. Закона о планирању и изградњи је дефинисао да за грађење, односно постављање објеката из члана 2. став 1. тач. 5), 16), 17), 35), 37), 49), 53), 59), 72), и 73) овог закона, електронских објеката или комуникационих мрежа и уређаја, може се формирати грађевинска парцела која одступа од површине или положаја предвиђених планским документом за ту зону, под условом да постоји приступ том објекту, односно тим уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије на њима. Као доказ о решеном приступу јавној саобраћајној површини признаје се и уписано право службености на парцелама послужног добра у корист парцела на повласном добру, односно уговор о успостављању права службености пролаза закључен са власником послужног добра, односно сагласност власника послужног добра, односно решење о експропријацији у циљу успостављања тог права службености коначно у управном поступку, односно правноснажно решење ванпарничног суда којим се успоставља то право службености, односно други доказ о успостављању права службености кроз парцеле које представљају послужно добро, а налазе се између јавне саобраћајне површине и повласне парцеле.

Предметне парцеле 1117/3 и 1113 КО Церова условно испуњавају услов за грађевинску парцелу. Предуслов за формирање грађевинске парцеле је спајање наведених парцела у једну грађевинску до употребне дозволе, као и да се обезбеди начин приступа на јавну саобраћајну површину, према условима имаоца јавног овлашћења, у ширини и начин како је планским документом предвиђено. Да би се на истој могло градити потребно је спровести поступак промене намене земљишта уколико исти није спроведен.

Зона пољопривредног земљиште

Ова правила се примењују за градњу на пољопривредном земљишту од 6 до 8 катастарске класе.

У овој зони није дозвољена промена намене пољопривредног земљишта изузев ако се ради о земљишту од 6 до 8 катастарске класе, а све у циљу заштите најквалитетнијег пољопривредног земљишта као природног ресурса и потенцијала за развој пољопривреде.

Основно планско решење је заштита пољопривредног земљишта од I до VI катастарске класе и оно се може предвидети за друге намене само у изузетним случајевима (грађевинско подручје, значајни објекти инфраструктуре од ширег значаја).

Објекти који се могу градити:

- индивидуални стамбени објекти за пољопривредно домаћинство;
- економски објекти (за смештај стоке, готових пољопривредних производа, пољопривредне механизације, репроматеријала, хране за стоку ...);
- хладњаче за пољопривредне производе, са расхладном опремом, површине до 150 м² и спратности до П+0;
- помоћни објекти који су у функцији пољопривреде (гараже, кошеви, амбари, оставе, настрешнице и слично);
- верски објекти;
- објекти у функцији развоја туризма до 50 лежајева или 0,5 ха површине комплекса;
- рибњаци;
- партерно уређење (спортски терени, мобилијар, плаже, одморишта, стазе и сл.);
- услужни инфраструктурни објекти (базне станице мобилне телефоније, предајници радио и ТВ сигнала и сл.).

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. Услови за изградњу саобраћајница дефинисани су правилима за изградњу саобраћајница и општинских путева, а растојање између регулационих линија (ширина појаса регулације) утврђује се у зависности од функције и ранга саобраћајница, односно инфраструктуре. Дефинише се као хоризонтална, вертикална, надземна и подземна регулација.

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 на растојању од регулационе линије одређеном у Посебним правилима грађења из овог Плана.

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

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

- Грађевинска линија за општинске и некатегорисане путеве је 5 м од спољне ивице путног појаса.

- Минимално одстојање објеката од међе износи 5 м. Ово одстојање може бити мању уз писмену сагласност власника суседних парцела, али се дворишном делу плаца мора обезбедити колски пролаз у ширини од 2,5 м.

- Растојања економских објеката и хладњача од суседних парцела износи најмање 10 метара. Ова одстојања могу бити мања уз сагласност власника суседних парцела, али не мање од 5 метара.

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

- Септичке јаме не смеју бити лоциране ближе међи од 5 м.

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 заузетости је **50 %**.

Највећи дозвољени индекс изграђености је **1,2**.

Спратност:

Највећа спратност П+ Пк

Општа правила грађења

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели:

У оквиру грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, допуштена је изградња пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.

На парцелама намењеним за индивидуалну стамбену изградњу допуштена је изградња гаража, летњих кухиња, мањих занатских радионица, простора за услужне делатности, економских објеката за пољопривреду и сл., а све у складу са посебним правилима градње за поједине зоне.

Ако се ове просторије граде ван габарита основног стамбеног објекта, исте се могу градити само у приземним објектима (П+0) и лоцирати се у дворишном делу парцеле. Изузетно, ако то услови терена или делатности захтевају, објекти могу бити постављени паралелно са главним стамбеним, или испред њега, али максимално до успостављене грађевинске линије, уз поштовање осталих услова лоцирања.

Пратећи садржаји који могу бити у оквиру стамбене парцеле морају бити еколошки и функционално примерени зони породичног становања - трговина, угоститељство, услужно занатство (без штетног утицаја по околину).

Самосталне гараже, као и гараже у оквиру објеката морају бити удаљене минимум 5 м од регулационе линије.

Септичке јаме не смеју бити лоциране ближе од 6 м од стамбених објеката нити ближе међи од 3 м.

Подруми:

Подруми се могу сматрати просторије које се налазе испод подземне етаже, а укопане су 2/3 од своје корисне висине.

Допуштена је изградња подрумских просторија у свим зонама, изузев у подручјима са високим нивоом подземних вода у зонама досадашњих поплавних зона са поштовањем техничких услова за ове просторије.

Одводњавање површинских вода:

Одводњавање са грађевинске парцеле вршити слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5 %.

Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме, обавезно у случају када се економско двориште налази уз јавни пут.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели. Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама, а одвођење површинских вода мора бити контролисано, а ако постоји потреба за тим на парцели изградити и упојни бунар.

Паркирање:

Паркинг место је минималне величине 2,5 м x 5,0 м, а манипулативни простор минималне ширине 5,0 м.

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

садржај	јединица мере за једно паркинг место
стамбени објекти	100 м ² корисног простора или стан
банке	50 м ² корисног простора
медицинске установе	50 м ² корисног простора
пословање	70 м ² корисног простора

администрација	150 м ² корисног простора
поште	150 м ² корисног простора
робна кућа	60 м ² корисног простора
ресторан	8 столица
хотел	10 кревета
позоришта, биоскопи	30 гледалаца
спортска хала	40 гледалаца

Изузетно у центрима насеља, потребан број паркинг места може се обезбедити истовременом изградњом паркинга на другој парцели на удаљености мањој од 50 м.

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.

Минимална површина простора за паркирање који се мора обезбедити је 1 паркинг место на 4 радника, уз 2 паркинг места за службена возила.

Број паркинг места је одређен на основу члана 33. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015) у коме се наводи следеће: „За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

У случају из става 2. овог члана, број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:

1) банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа - једно ПМ на 70 м² корисног простора;

- 2) пошта - једно ПМ на 150 м² корисног простора;
- 3) трговина на мало - једно ПМ на 100 м² корисног простора;
- 4) угоститељски објекат - једно ПМ на користан простор за осам столица;
- 5) хотелијерска установа - једно ПМ на користан простор за 10 кревета;
- 6) позориште или биоскоп - једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- 7) спортска хала - једно ПМ на користан простор за 40 гледалаца;
- 8) производни, магацински и индустријски објекат - једно ПМ на 200 м² корисног простора.

Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели.

Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе“

Ограђивање грађевинских парцела:

Парцеле се ограђују зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 м.

За грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне висине подзида (или шкарпе) одредиће надлежни орган општине.

Парцеле чија је кота нивелета виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Ограде између суседних грађевинских парцела уколико се ограђују треба да буду зелене – жива ограда која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентне ограде до 1,40 метара које се постављају према катастарском плану и операту и то тако да стубови ограде буде на земљишту власника ограде. Изузетно, ограде међу суседима могу бити пуне зидане до висине 1.40 м, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати изван регулационе линије.

Парцеле за вишепородичне стамбене објекте се по правилу не ограђују.

Ограде на грађевинским парцелама на којима се налазе индустријски и други радни и пословни објекти, могу бити ограђене зиданом оградом висине до 2,20 метара.

Ограде на грађевинским парцелама на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и објекти специјалне намене, ограђују се на начин како то одреди надлежни орган.

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. гласник РС“, бр. 22/2015).

6. Услови заштите животне средине

Према члану 3. Закона о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 135/2004 и 36/2009) и Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 114/2008) предмет процене утицаја на животну средину су и објекти за интензиван узгој говеда који су садржани на Листи II - Пројекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

Инвеститор је обавезан да се обрати надлежном органу, ради прибављања Мишљења/ Одлуке о потреби израде студије о процени утицаја објекта на животну средину.

7. Услови за пројектовање и прикључење

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 Општинске управе општине Ариље (број предмета: УПП -10/24 од дана 16.05.2024. године).

Услови за пројектовање и прикључење/укрштање и паралелно вођење на електроенергетску мрежу:

Захтев имаоцу јавног овлашћења Електродистрибуцији упућен је за пројектовање и прикључење/укрштање и паралелно вођење из разлога што је на графичком прилогу – Ситуација евидентиран електроенергетски вод, док исти није евидентиран на Уверењу Републичког геодетског завода, као ни на овереном катастарско топографском плану израђеном од стране Геодетске агенције ГЕО-МИЛИВОЈЕВИЋ Ариље.

Према условима Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице (број предмета: 2540400-D.09.16.-226743/2-24, ПР-ЕНГ-01.78/02 од дана 15.05.2024. године).

Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ:

- Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру електронски доставити попуњен, потписан и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који је достављен у прилогу ових услова (број уговора: 2540400-D.09.16.-226743/3-24-UGP, ПР-ЕНГ-01.127/02 од дана 15.05.2024. године).

Услови за пројектовање и прикључење на канализациону мрежу:

Према техничким условима Јавно комунално предузеће „Зелен“ Ариље (број предмета: ROP-ARI-13943-LOC-1- НРАР-7/2024 од дана 16.05.2024. године).

Услови за пројектовање и прикључење на водоводну мрежу:

Према техничким условима Јавно комунално предузеће „Зелен“ Ариље (број предмета: ROP-ARI-13943-LOC-1- НРАР-5/2024 од дана 14.05.2024. године).

Услови за пројектовање/услови заштите од пожара:

У свом обавештењу Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу (број предмета: 07.31 број 217-28-758/24 од дана 14.05.2024. године) наводи да иако за изградњу наведених објеката није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију утврђено чл. 33., 34., и 35. Закона о заштити од пожара („Сл. Гласник РС“ бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018- др. закони) а сходно томе ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара, али да је у фази пројектовања и извођења радова са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима потребно применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

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

Увидом у захтев и Идејно решење нису предвиђени објекти за уклањање. На прибављеној Копији плана нема евидентираних објеката.

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:

- За добијање Решења о одобрењу за извођење радова поред електронског захтева потребно је доставити потребну документацију у складу са чланом 26. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем путем - „Сл. гласник РС“, бр. 96/2023) и чланом 145. и 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).
- Члан 53а. став 2. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019- др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/23) дефинише следеће: „Локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом“.
- Овај орган нема увид у званични Лист непокретности, уколико је потребно спровођење поступка промене намене земљишта исто је дефинисано чланом 88. Закона о планирању и изградњи.
- Потребно је у Идејном пројекту намену планираног објекта број 2 прилагодити категорији као и класификационом броју коју су наведени кроз локацијске услове.
- Потребно је до поступка издавања употребне дозволе да сертификовано предузеће изда потврду о водонепропусности осочне јаме као што је наведено у техничким условима Јавног комуналног предузећа „Зелен“ Ариље.
- Сходно члану 18. Закона о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 135/2004 и 36/2009) уз захтев за издавање одобрења за изградњу или уз пријаву почетка извођења пројекта (изградња, извођење радова, промена технологије, промена делатности и друге активности) прилаже се студија о процени утицаја и сагласност на

студију о процени утицаја, односно одлука да није потребна процена утицаја на животну средину.

- Обавеза пројектанта је да испоштује све законске и подзаконске акте у зависности од специфичности предметног објекта. У случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу којег је издато Решења о одобрењу за извођење радова, 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.
- **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.

Напомена: Овај орган има границе овлашћења које су дефинисане чланом 8ђ. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

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 $I=8^0$ 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 фундаирању 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 у року од три дана 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 6/2024 од маја 2024. године), израђено од стране [REDACTED], Главни пројектант: [REDACTED], Одговорно лице пројектанта: [REDACTED] и услови имаоца јавних овлашћења.

ОПШТИНА АРИЉЕ

- Општинска управа –

Број предмета: ROP-ARI-13943-LOC-1/2024

LU-21/24, од дана 17.05.2024. године

Овлашћено лице НО

Руководилац Одељења за урбанизам,
изградњу и инспекцијске послове

Ружица Николић Василић