

Општинска управа општине Ариље, поступајући по захтеву [REDACTED], на основу члана 53.а став 1. 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), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ 35/2015 и 114/2015), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за изградњу рибњака са водозахватом на реци Мали Рзав, на кат.парцелама број 2143/2, 1856/4, 1856/1 и 1857 КО Радобуђа

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

Према Уверењу РГЗ-Служба за катастар непокретности Ариље (број 952-04-56/2016) од 15.12.2016.године – површина катастарских парцела број износе:

- 2143/2 лист непокретности број 133:

Река површине 0.45.85ха

- 1856/4 лист непокретности број 352:

Зграда бр.1 површине 0.00.45 ха

Остало веш.створено површине 0.32.78 ха

- 1856/1 лист непокретности број 352:

Пашњак површине 1.42.86 ха

- 1857 лист непокретности број 352:

Шума површине 1.19.27 ха

На основу Копије плана водова СКН Ариље (952-04-56/2016 од 16.12.2016.год.) се види да на кат.парцелама бр.2143/2, 1856/4, 1856/1 и 1857 КО Радобуђа нема снимљених водова и подземних објеката.

2. Класа и намена објекта:

Рибњак са водозахватом на реци Мали Рзав, категорија објекта према захтеву је у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ број 22/15) и припада категорији Г и класи 215201 (100%) .

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

- Укупна БРГП надземно (постојеће):45,00 м²;
- укупна бруто изграђена површина: 161,84 м² (базен рибњака);

4. Подаци о правилима уређења и грађења:

Предметне катастарске парцеле су обухваћене Просторним планом општине Ариље. Катастарска парцела 1856/4 КО Радобуђа налази се у зони пољопривреде, док се катастарске парцеле 1856/1 и 1857 КО Радобуђа налазе у зони пољопривреде и шуме.

Шумско земљиште

Објекти који се могу градити:

- објекти у функцији шумске привреде и ловства и објекти за одржавање и експлоатацију шума
- пратећи објекти (шанк-барови, настрешнице, одморишта, просторије за опрему и сл.)
- партерно уређење (спортски терени, мобилијар, одморишта, стазе, мостови и сл.);
- објекти у функцији ловства и узгоја ловне дивљачи
- рибњаци
- услужни инфраструктурни објекти (базне станице мобилне телефоније, предајници радио и ТВ сигнала и сл.).

Објекти који се могу градити на основу прописаног и потврђеног урбанистичког пројекта:

- објекти за туристичко-рекреативне сврхе,
- системи за наводњавање и одводњавање
- објекти који служе за одбрану од поплава или уређење бујица
- објекти за експлоатацију подземних вода и извора
- мини акумулације и електране
- објекти за производњу енергије из обновљивих извора (биомаса, енергија ветра, хидрогеотермална енергија и др).

Објекти чија је градња забрањена:

- депоније отпада
- економски објекти за смештај стоке, готових пољопривредних производа, пољопривредне механизације и репроматеријала
- пословни објекти
- индустријски и занатски објекти
- стамбени објекти.

Положај објекта у односу на међе и објекте – шумско земљиште:

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.

Пратећи објекти (шанк-барови, одморишта, просторије за опрему и сл.) могу бити површине до 40 м², спратности од П+0 до П+Пот.

Највеће дозвољене висине настрешница су 5,0 м. Објекти за туристичко-рекреативне сврхе могу бити површине до 100 м², спратности до П+Пот.

Објекти се не смеју градити од бетона, већ се препоручује употреба природних материјала (дрво, камен, шиндра) и традиционалних форми.

Изградња других објеката на истој парцели:

Помоћни објекат јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.)

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 5м од регулационе линије.

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

Паркирање:

Паркинг место је минималне величине 2,5м x 5,0м, 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.

Норматив је да се за стамбене објекте мора обезбедити једно паркинг место на 100м² корисног простора или стан.

Ограђивање грађевинских парцела:

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

За грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90м од суседне висине подзида (или шарпе) 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 1.40м, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити 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.

Зона пољопривредног земљишта:

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

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.)

Објекти који се могу градити на основу прописаног и потврђеног урбанистичког пројекта:

- хладњаче за пољопривредне производе, површине преко 150 м²,
- системи за наводњавање и одводњавање,
- објекти који служе за одбрану од поплава или уређење бујица,
- регулација водотока у функцији уређења пољопривредног земљишта,
- објекти за експлоатацију подземних вода и извора,
- мини акумулације и електране,
- објекти за производњу енергије из обновљивих извора (биомаса, енергија ветра, хидрогеотермална енергија и др.),
- гробља или проширења гробља.

Објекти чија је градња забрањена:

Објекти чија је градња забрањена су дефинисани општинама правилима грађења.

Правила грађења у зони пољопривредног земљишта:

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 најамње 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 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.

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.

Зона пољопривредног земљишта:

Највећи дозвољени индекс заузетости је 50%.

Највећи дозвољени индекс изграђености је 1,2.

Спратност:

Највећа дозвољена спратност је:

- у зони пољопривредног земљишта П+Пк

Изградња других објеката на истој 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 објекта морају бити удаљене минимум 5м од регулационе линије.

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

Паркирање:

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

За паркирање возила за сопствене потребе, власници нових објекта 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 аркинг место
стамбени објекти	100м ² корисног простора или стан

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

Ограђивање грађевинских парцела:

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

За грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90м 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 1.40m, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати 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.

5. Услови за пројектовање и прикључење на инфраструктуру

⋮

Општинска управа Ариље- Одељење за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте констатовало је да постоје технички услови за прикључак на јавну градску саобраћајницу, технички услови издати дана 4.1.2017.године, заводни број УП 1/17.

Објекат се прикључује на општински пут на кат.парцели 2162 КО Радобуђа.

Прикључак на ову јавну саобраћајницу је директан. Ширину приступа парцеле бр. 1856/4 КО Радобуђа јавној саобраћајној површини (пут) извести у потребној ширини за приступ свих врста возила, а све према правилима струке за предвиђени објекат и предвиђене грађевинске радове.

У зони прикључка дефинисати полупречнике кривина тако да се омогући безбедан маневар одговарајућег меродавног возила, при чему је неопходно обезбедити и адекватну прегледност.

Одводњавање атмосферских вода са горње коловозне конструкције у зони прикључка омогућити подужним и попречним падовима према најнижем делу, односно према постојећем или планираном отвореном путном каналу. Вода са парцеле се не сме одвести на јавну саобраћајницу. У оквиру наведених радова не сме се нарушити постојећи систем одводњавања пута, као и усмеравање свих вода на постојећи пут и околне парцеле.

Све евентуалне штете на извођењу прикључка како на општинском путу тако и на околним парцелама сноси подносилац захтева.

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

Увидом у захтев, копију плана парцеле и идејно решење, установљено да на кат.парцели има постојећи објекат. Према Уверењу РГЗ-Служба за катастар непокретности Ариље (број 952-04-56/2016) од 15.12.2016.године површина земљишта под зградом износи 0.00.45 ха и према поднетом захтеву није назначено за рушење.

7. Рок важења локацијских услова:

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

8. Посебни услови:

- Обавеза инвеститора – За добијање **грађевинске дозволе**, поред електронског захтева у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – („Службени гласник РС“ 113/2015)- члан 16, потребно је поднети одговарајућу документацију- **Пројекат за грађевинску дозволу** у складу са чланом 118а. 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) и одговарајућу административну таксу.

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 Генералног плана 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 фондирању 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 у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

ПРИЛОЗИ:

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

ОПШТИНА АРИЉЕ
- Општинска управа –
ROP-ARI-33014-LOCH-2/2016
01 број 353-37/16, 9.1.2017.год.

**ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ**

Ружица Николић Василић