

Република Србија  
Број предмета: ROP-ARI-1739-LOC-1/2025  
Заводни број: LU-6/25  
Датум: 05.03.2025. године  
Ариље, Србија

Одељење за урбанизам, изградњу и инспекцијске послове, Општинске управе општине Ариље, на основу члана 8. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023), поступајући по захтеву [REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, ул. Стевана Чоловића, општина Ариље на к.п. 8/3 КО Ариље, издаје:

### **ЗАКЉУЧАК**

**ОДБАЦУЈЕ СЕ** захтев [REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, ул. Стевана Чоловића, општина Ариље на к.п. 8/3 КО Ариље, из разлога што нису испуњени формални услови за поступање по захтеву.

### **Образложење**

[REDACTED] поднео је захтев за издавање локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, ул. Стевана Чоловића, општина Ариље на к.п. 8/3 КО Ариље, а преко пуномоћника [REDACTED]

Захтев је примљен у ЦИС-у дана 27.1.2025. године у 12:02:11 часова и заведен је под бројем ROP-ARI-1739-LOC-1/2025. Предмет је заведен у Општинској управи општине Ариље у Одељењу за урбанизам, изградњу и инспекцијске послове под бројем LU-6/25.

Уз захтев за издавање локацијских услова достављена је следећа документација:

- Доказ о уплати (5000.pdf);
- Доказ о уплати (сеор taksa.pdf);
- Остала документа (Saglasnost udruzenje.pdf);
- Остала документа (cni stambeni objekat sa poslovanjem - potpisan.pdf);
- Остала документа (katastar.zip);
- Остала документа (IDR situacija rusenje objekta.dwg);
- Остала документа (Crtez objekat rusenje.dwg);
- Идејно решење (IDR Projekat pripremnih radova zavrшено.pdf);
- Остала документа (Stara dokumentacija dozvola prijave naknada.pdf);
- Остала документа (Izvestaj o zatecenom stanju.pdf);
- Остала документа (spisak parcela.pdf);

- Остала документа (IDR Situacija.dwg);
- Остала документа (IDR crtez objekat.dwg);
- Остала документа (Informacija o lokaciji Nikolic Mirko Arilje.pdf);
- Пуномоћје (П У Н О М О Ћ Ј Е.pdf);
- Геодетски снимак постојећег стања (КТП 8-3 КО Arilje el potpisano.pdf);
- Геодетски снимак постојећег стања (КТП 8-3 КО Arilje.dwg);
- Идејно решење (IDR Glavna sveska.pdf);
- Идејно решење (IDR Projekat arhitekture.pdf).

Увидом у захтев и приложену документацију, овај орган је установио да достављена документација није међусобно усаглашена и уређена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023) и Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023). Такође је утврђено на основу расположиве документације да постоје неслагања са урбанистичким параметрима који су дефинисани планским документом. Недостаци су следећи:

-Увидом у захтев у систему ЦИС, као и у достављену документацију (Идејно решење), утврђено је да постоји несаглашеност у навођењу бруто развијене грађевинске површине објекта који се уклања. У захтеву је наведено да је предмет уклањања један објекат површине 51 м<sup>2</sup>, док се у табели Основни подаци о објекту и локацији наводе различите површине. Подсећамо да бруто развијена грађевинска површина (БРГП) представља збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта, према спољним димензијама ободних зидова. Потребно је ускладити податке у захтеву са документацијом како би се избегла неусклађености у поступку обраде.

-Увидом у Геодетски снимак постојећег стања утврђено је да је на одређеној локацији приказан симбол који није описан у легенди, исти касније није приказан на ситуационом плану. Кликком на наведени симбол у dwg формату на Геодетском снимку утврђено је да исти представља објекат. Потребно је јасно дефинисати статус овог објекта, јер је на ситуационом плану на простору симбола представљен планиран саобраћајни приступ. Такође је потребно напред наведено усагласити са остатком документације.

-Изјава главног пројектанта у Главној свесци (Прилог број 3) и Пројекту архитектуре (Прилог број 4) Идејног решења садржи изјаву главног пројектанта да је пројекат урађен у складу са издатим локацијским условима и условима имаоца јавног овлашћења. Међутим, с обзиром на то да Идејно решење представља документацију на основу које ће бити издати локацијски услови и прибављени услови имаоца јавног овлашћења, потребно је прилагодити изјаве у складу са поднетим захтевом.

-У Идејном решењу кроз Главну свеску у делу где се наводи тип објекта, наведено је да је у питању објекат у низу. Анализирајући достављено Идејно решење, потребно је допунити напред наведено са формулацијом прекинутог низа из разлога што предложени објекат додирује само једну страну парцеле, чиме долази до прекида континуитета низа.

-Потребно је прилагодити податке о категорији, класификационој ознаци и учешћу у укупној површини објекта (%) у оквиру Главне свеске – Општи подаци о објекту и локацији, тако да одговарају намени предметног објекта- вишепородични стамбено-пословни објекат.

То подразумева да категорија и класификациона ознака буду у складу са функцијом објекта, као и да проценат учешћа у укупној површини показује како је површина распоређена према намени сваког дела објекта.

-Како је предметним пројектом предвиђен објекат за уклањање, табелу Главне свеске Идејног решења - Општи подаци о објекту и локацији је потребно допунити у делу „број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина на којима се налазе постојећи објекат који се уклања (означити на којој се катастарској парцели налази објекат, као и број и назив објеката како је уписан у листу непокретности).“

-Потребно је преиспитати и, у складу са садржајем, кориговати називе графичких прилога како би одговарали приказаним елементима документације.

-Прегледом достављене графичке документације утврђено је да иста не садржи све потребне податке, укључујући приступ улаза у објекат, спратност, габарит објекта, димензијама, уздужни пресек објекта, пресек подземне етаже, регулационе линије, апсолутне и релативне коте јавне саобраћајне површине са које се приступа објекту(пешачки и колски приступ), улаза и приступа улазу у објекат као и апсолутну и релативну коту уласка у гаражу и друго.

Сходно наведеном, неопходно је извршити допуну и уређење графичке документације, и то:

- Приступ улаза у објекат – Како је предмет изградње вишепородични стамбено-пословни објекат, неопходно је јасно раздвојити улазе намењене пословним просторијама од улаза намењених становању. Ово је у складу са чланом 4. став 3. Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени гласник РС“, бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015). Такође, документацију је потребно усагласити са спецификацијом посебних делова објекта.
- Пресек објекта – У достављеној документацији недостаје уздужни пресек објекта, као и пресек подземне етаже, који мора обухватити све битне техничке и конструктивне аспекте, укључујући пресек степеништа као основног елемента вертикалне комуникације у објекту.

Такође напомињемо да је потребно извршити детаљну проверу целокупне документације како би била у потпуности у складу са прописаним стандардима. Садржина графичких прилога је дефинисана чланом 25. и 40. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023).

-Увидом у графичку документацију утврђено је да су на цртежима приказани симболи који нису описани у легенди. Члан 31. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023) прописује да сваки цртеж мора да садржи легенду са објашњењем примењених ознака. Сходно наведеном, неопходно је допунити графичку документацију легендом која обухвата све примењене ознаке на цртежима. Легенду је потребно прилагодити садржају графичког приказа, односно обезбедити да обухвата елементе који су приказани на цртежу (нпр. у легенди је наведена регулациона линија, а иста није приказана на цртежу, потребно је ускладити садржај).

- Идејно решење је потребно допунити приказом постојећег стања – изглед објекта суседа (северна фасада) у делу где је планирано лепљење новог објекта у прекинутом низу. Потребно је графички јасно приказати присуство отвора на фасади као и начин и позицију повезивања новог објекта са постојећим, како би се у потпуности проценила усклађеност и могућност наставка изградње у складу са пројектом објекта у прекинутом низу.

- У Идејном решењу је потребно навести сврху планираних пословних простора, као и њихову површину, како би се проверила усклађеност са планским документом. Конкретно, важно је разјаснити које ће врсте делатности бити обављане у пословним просторијама, имајући у виду да Изменама и допунама плана генералне регулације Ариље постоји јасно дефинисано одобрење за одређене делатности и то: „У приземљу објекта (у целој површини или делимично) се дозвољава: пословање, услужне делатности, трговина на мало, салони лепоте, теретане, играонице, посластичаре, пекаре и друге сличне делатности, али које не утичу својим радом (буком или слично) на станаре објекта и суседне објекте“.

Такође планским документом је кроз смернице за спровођење плана дата обавеза израде урбанистичког пројекта за планирано пословање (компатибилно становању) бруто површине свих етажа 500 м<sup>2</sup> у зонама које су намењене становању (становање малих густина, С1, С2 и колективно становање).

-У складу са чланом 5. 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/21 и 62/23), као и са обавезним техничким прописима, потребно је осигурати несметан приступ, кретање и боравак свим корисницима, нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама. Пројекат треба да укључује све потребне техничке мере и услове који гарантују овај приступ и кретање. У том смислу, потребно је да се Идејно решење допуни дефинисањем мера које ће осигурати да ће објекат бити у складу са овим прописима као и приступне површине за стамбене и стамбено-пословне зграде које имају десет и више станова. Стамбене и стамбено-пословне зграде са десет и више станова морају се пројектовати и градити тако да се свим корисницима, а нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад. Стога Идејно решење је потребно допунити, односно текстуално описати као и графички представити. Представљање рампе на графичком прилогу је дефинисано чланом 25. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023).

Овај орган није могао да изврши проверу усклађености са планским документом из разлога што документација није комплетна. Потребно је Идејно решење испојектовати на начин како је дефинисано правилима уређења и грађења која су садржана у плану.

Указујемо да је планским документом - Измене и допуне Плана Генералне регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 7/24) дефинисан положај објекта у односу на регулацију и грађевинске линије и суседних парцела, као и минимална међусобна удаљеност објеката за становање и пословање и то:

-За све нове објекте минимално растојање од стамбеног објекта суседа са бочних и задње стране парцеле је  $\frac{1}{2}$  висине вишег објекта, а не мање од 5 m.

-Удаљење објекта од међе са бочне и задње стране према суседу је 2,5 m.

-За удаљење мање од 2,5 m од било које међе потребна је сагласност суседа.

-За мања растојања од 5 m од суседног стамбеног објекта, на тим фасадама није дозвољено отворати прозоре стамбених просторија.

У достављеној документацији приложена је сагласност власника земљишта, али она не одговара изградњи објекта који је предмет Идејног решења. С обзиром на то да је предмет изградње вишепородични стамбено-пословни објекат, у складу са урбанистичким условима, потребно је доставити одговарајућу сагласност власника суседне парцеле, као и сагласност

власника објекта. Сходно наведеном, документацију је потребно допунити у складу са планским условима и прибавити све неопходне сагласности.

-Овај орган није био у могућности да изврши потпуну проверу усмеравања воде са крова, с обзиром на непотпуну документацију. Плански документ дефинише следеће: „Код изградње објеката у непрекинутом и прекинутом низу, нагиби кровних равни код косих кровова морају бити усмерени ка саобраћајници и дворишту, а не према суседним парцелама, ради несметаног одводњавања воде.“ На основу наведеног, потребно је пројектовати у складу са овим правилима, како би се спречили потенцијални проблеми са одводњавањем воде према суседним парцелама.

**Напомена:** 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.

Обавеза пројектанта је да испоштује све законске и подзаконске акте у зависности од специфичности предметног објекта – пројектовање вишепородичног стамбено пословног објекта са десет и више станова-(приступне површине, садржаји партерног уређење, приступачност за несметано кретање, приступ особа са инвалидитетом, простор, проветравање, међусобно одстојање објеката, осветљење и друго..) (Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова, Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката и друге, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама и друге правилнике а у свему према правилима струке).

Овај орган има границе овлашћења које су дефинисане чланом 8ђ. 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, 9/2020, 52/21 и 62/23). 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.“

**Напомена:** Сходно члану 25. ставу 4. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023) уз усаглашени захтев у смислу Закона и правилника који уређује спровођење обједињене процедуре електронским путем, уз главну свеску се, као посебан документ, обавезно се доставља и изјашњење по примедбама из одлуке којом је претходни захтев одбачен.

Како нису испуњени услови дефинисани чланом 8. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023) одлучено је као у диспозитиву.

Ако подносилац захтева у року од десет дана од пријема закључка, а најкасније 30 дана од дана његовог објављивања на интернет страници надлежног органа, поднесе усаглашени захтев и отклони све утврђене недостатке, не доставља документацију поднету уз захтев који је одбачен, нити поново плаћа административну таксу.

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог закључка може се у року од 3 дана од дана пријема истог поднети приговор Општинском већу Општине Ариље а преко Система за електронско подношење пријава. Уз приговор се подноси доказ о уплати локалне административне таксе у износу од 260,00 динара на рачун бр. 840-742251-843-73 модел 97 позив на број 88-004-03976, а све у складу са Одлуком о локалним административним таксама („Службени гласник општине Ариље“ број 10/2012).

**Општина Ариље**

-Општинска Управа-

Број предмета: ROP-ARI-1739-LOC-1/2025

LU-6/25, 5.3.2025. године

**Овлашћено лице НО**

Руководилац Одељења за урбанизам,  
изградњу и инспекцијске послове

**Ружица Николић Василић**