

Република Србија
Број предмета: ROP-ARI-36422-LOC-4/2025
Заводни број: LU-19/25
Датум: 01.07.2025. 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 стамбено – пословног објекта на катастарској парцели број 203/2 КО Ариље, издаје:

ЗАКЉУЧАК

ОДБАЦУЈЕ СЕ захтев [REDACTED] за издавање локацијских услова изградњу стамбено – пословног објекта на катастарској парцели број 203/2 КО Ариље, из разлога што нису испуњени формални услови за поступање по захтеву.

О б р а з л о ж е њ е

[REDACTED] поднео је захтев за издавање локацијских услова за изградњу стамбено – пословног објекта на катастарској парцели број 203/2 КО Ариље, а преко пуномоћника [REDACTED]

Захтев је примљен у ЦИС-у дана 8.5.2025. године у 23:14:04 часова и заведен је под бројем ROP-ARI-36422-LOC-4/2025. Предмет је заведен у Општинској управи општине Ариље у Одељењу за урбанизам, изградњу и инспекцијске послове под бројем LU-19/25.

Уз захтев за издавање локацијских услова достављена је следећа документација:

- Доказ о уплати (Uplata taksa.pdf) (Сертификат);
- Доказ о уплати (Uplata CEOP.pdf) (Сертификат);
- Остала документа (Подаци о непокретности 203.2 Ко Arilje.pdf) (Сертификат);
- Остала документа (Закључак о одбацивању.pdf) (Сертификат);
- Остала документа (Uslovi ZELEN Arilje.pdf) (Сертификат);
- Остала документа (Uslovi zavod.pdf) (Сертификат);
- Остала документа (Uslovi EPS.pdf) (Сертификат);
- Остала документа (Uslovi - javna saobraćajnica.pdf) (Сертификат);
- Остала документа (Ugovor EPS.pdf) (Сертификат);
- Остала документа (Trasa kolskog prilaza.pdf) (Сертификат);
- Остала документа ([REDACTED] sluzbenost.dwg) (Сертификат);
- Остала документа (kopija plana.pdf) (Сертификат);

- Остала документа (kopija plana vodova.pdf) (Сертификат);
- Остала документа (Izjave - saglasnosti.pdf) (Сертификат);
- Остала документа (Informacija o lokaciji.pdf) (Сертификат);
- Пуномоћје (Punomoćje.pdf) (Сертификат);
- Геодетски снимак постојећег стања ([REDACTED] k.p.br. 203.2 Ko Arilje.dwg) (Сертификат);
- Геодетски снимак постојећег стања ([REDACTED] k.p.br. 203.2 Ko Arilje-SGN.pdf) (Сертификат);
- Идејно решење (dokumentacija - situacija prizemlje postojece.dwg) (Сертификат);
- Идејно решење (fička dokumentacija - situacija prizemlje novo.dwg) (Сертификат);
- Идејно решење (fička dokumentacija - situacija krov postojece.dwg) (Сертификат);
- Идејно решење (Grafička dokumentacija - situacija krov novo.dwg) (Сертификат);
- Идејно решење (Grafička dokumentacija - arhitektonski deo.dwg) (Сертификат);
- Идејно решење (Projekat arhitekture.pdf) (Сертификат);
- Идејно решење (Glavna sveska.pdf) (Сертификат).

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:

- Сходно члану 36. 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 Идејно решење обавезно се прилаже као посебан документ и списак свих катастарских парцела које су предмет захтева, потписан од стране главног пројектанта. У оквиру достављене документације исти није приложен.
- Увидом у захтев, Геодетски снимак постојећег стања као и електронску базу података катастра непокретости утврђено је да постоје одређене неусаглашености. Потребно је усагласити Геодетски снимак са подацима који се наводе у захтеву у делу навођења броја постојећих објеката, као и извршити нумерацију истих. Легенда која је садржана на Геодетском снимку постојећег стања не садржи све симболе који су представљени на цртежу. Напред наведено је потребно исправити и усагласити како би овај орган имао ревалентне податке. Такође је потребно дефинисати и статус објеката са суседних парцела који делом прелазе на предметну парцелу. Постојећи објекти који се задржавају морају бити обрачунати кроз индекс заузетости парцеле.
- Потребно је јасно дефинисати врсту радова (реконструкција, доградња, промена намене и сл.), као и намену постојећег објекта који су обухваћени поднетим захтевом. Увидом у јавну базу података утврђено је да је предметни објекат евидентиран као стамбени, док се у

поднетом захтеву као врста радова наводи реконструкција и доградња стамбено–пословног објекта. Поред наведеног, потребно је насловну страну Главне свеске допунити бројем објекта на коме се радови изводе, с обзиром на то да је исти евидентиран у катастру непокретности.

- Достављена документација – Главна свеска није израђена у складу са важећим прописима, те је потребно њен садржај у потпуности прилагодити Правилнику о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, бр. 96/2023), односно ускладити са формом дефинисаном у Прилогу 1 наведеног правилника. Садржај главне свеске потребно је да садржи све податке који су неопходни у поступку издавања локацијских услова.

- Прикључак на јавну саобраћајницу није усклађен у достављеној документацији, услед неусаглашености која се јавља не само у графичком већ и у текстуалном делу документа на различитим местима. Ова неусклађеност мора бити у целости отклоњена како би документација била тачна, јасна и релевантна, што је неопходно за правилно разматрање приступа (директног/индиректног) и утврђивање услова за пројектовање и прикључење на јавну саобраћајну површину од стране имаоца јавног овашћења.

- У Главној свесци у делу где се наводи тип планираног објекта, потребно је извршити усаглашавање према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ број 22/2015) као и планском документу.

- Како је предметним пројектом предвиђени објекти 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 објекта како је уписан у листу непокретности).“

- Утврђено је да постоји неусаглашеност текстуалног и графичког дела у делу навођења висине објекта, наиме на графичком приказу се наводе висине које се не помињу у Главној свесци. Напред наведено је потребно усагласити.

- Потребно је преиспитати дефинисану планирану спратну висину објекта, с обзиром на то да је у документацији наведено да се ради о поткровљу, док се према приказаним габаритима и висинским котама објекат третира као пун спрат.

- Потребно је преиспитати и, у складу са садржајем, кориговати називе графичких прилога како би одговарали приказаним елементима документације. Наиме, графички прилог носи назив „Ситуација приземља – ново стање“, док се на самом графичком прилогу приказује ситуација крова.

- Увидом у достављену графичку документацију утврђено је да иста није међусобно усаглашена у pdf и dwg формату. Потребно је усагласити све графичке прилоге у различитим форматима, како би се обезбедила њихова међусобна подударност и омогућило валидно техничко разматрање.

- Потребно је јасно дефинисати статус степеништа које се налази на катастарској парцели број 457/9 КО Ариље, која представља јавну саобраћајну површину, како би овај орган располагао релевантним и потпуним подацима у циљу провере усклађености са одредбама важећег планског документа. Наиме, степениште је на једном графичком прилогу означено као предмет рушења, док је на ситуационом плану – основа приземља и даље приказано као постојеће, што ствара недоумицу у погледу планираног стања.

- Прегледом достављене графичке документације утврђено је да иста не садржи све потребне податке, и то: удаљеност од суседних објеката, апсолутне и релативне коте приземља, апсолутне и релативне коте јавне саобраћајне површине са које се приступа објекту (пешачки и колски приступ), ситуациони план израђен на катастарској подлози, са приказом синхрон-плана инсталација на парцели, који садржи приказ постојећих инсталација, карактеристични пресек (попечни пресеци објекта) и друго. Сходно наведеном, неопходно је извршити допуну и уређење графичке документације, као и 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).

Члан 25. став 8. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023) пропису је следеће:

„Саставни део главне свеске су и графички прилози, који зависно од врсте и класе објекта садрже ситуационе планове у одговарајућој размери, са приказаним положајем и габаритом објекта, који садрже јасно означене границе и бројеве катастарске парцеле на којој се објекат налази, као и суседних катастарских парцела, грађевинске линије и обухват радова, регулационе линије, димензије габарита објекта, удаљеност од суседних парцела и суседних објеката, карактеристичне апсолутне и релативне висинске коте, и то по правилу у форми следећих приказа:

1) ситуациони план са основом крова, са приказом места изласка на кров, који садржи и: податак о спратности и висини објекта, апсолутне и релативне коте јавне саобраћајне површине са које се приступа објекту (пешачки и колски приступ) и апсолутне и релативне коте које дефинишу висине објекта задате локацијским условима;

2) ситуационо-нивелациони план са основом приземља, који садржи и: приказ везе објекта и терена (рампе, степеништа и сл.), пројекције надземних и подземних делова објекта, приказ зелених и осталих слободних површина, апсолутне и релативне коте јавне саобраћајне површине са које се приступа објекту (пешачки и колски приступ), апсолутне и релативне коте нивелације терена и апсолутне и релативне коте приземља, улаза и приступа улазу у објекат;

3) ситуационо-нивелациони план са приказом саобраћајног решења који садржи и: приказ начина и токова прикључења на јавни пут са називом, ознаком и категоријом пута, приказ површина за мирујући саобраћај и интервентни приступ, апсолутне и релативне коте јавне саобраћајне површине са које се приступа објекту и апсолутну и релативну коту уласка у гаражу (ако гаража постоји);

4) ситуациони план израђен на катастарској подлози, са приказом синхрон-плана инсталација на парцели, који садржи приказ постојећих инсталација, а нарочито инсталација које је, у складу са условима ималаца јавних овлашћења, потребно заштитити односно изместити, и начин прикључака на јавну комуналну и другу инфраструктуру уз навођење капацитета, односно димензија прикључка;

5) потребне основе и карактеристичне пресеке етажа.“

Садржај приказа наведен у члану 25. ставу 8. тачки 1) – 5) може се комбиновати искључиво на начин који омогућава прегледан приказ и сагледавање свих наведених цртежа.

Члан 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) пропису је следеће:

„Графичка документација идејног решења за зграде, поред садржаја прописаног чланом 31. овог правилника, садржи и графичке прилоге у одговарајућој размери:

1) ситуациони план са положајем објекта на локацији, приказаним габаритом, димензијама, карактеристичним висинским котама, удаљености од суседних парцела и суседних објеката (1:1000-1:200), са приказом синхрон-плана инсталација на парцели, који садржи приказ постојећих инсталација, а нарочито инсталација које је, у складу са условима ималаца јавних овлашћења, потребно заштитити односно изместити, и начин прикључака на јавну комуналну и другу инфраструктуру уз навођење капацитета, односно димензија прикључка.

2) основе, карактеристичне пресеке и изгледе објекта (1:500-1:100), са приказом поделе на функционалне јединице и заједничке просторе, без обавезе приказивања унутрашње поделе унутар функционалних јединица и без обавезе котирања унутар функционалних јединица, односно са приказом и котирањем спољних габарита дела објекта обухваћеног радовима у случају реконструкције постојећег објекта, ако је за ове радове потребно прибављање локацијских услова.“

- Чланом 25. ставом 15. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023) дефинисано је да у случају извођења радова на постојећим објектима графичка документација садржи цртеже простора обухваћеног радовима, на којима су **упоредно** приказане промене на постојећем објекту и новопроектовано стање (руши се - зида се). Достављена документација не садржи у потпуности напред наведено.

- 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. У циљу постизања пуне усклађености и разумљивости графичких прилога, потребно је извршити корекцију и усклађивање легенде са свим одговарајућим елементима графичког приказа.

- На графичком приказу уочено је преклапање зелених површина и паркинг места, што није у складу са прописима и наведеним условима. Потребно је извршити корекцију графичког приказа тако да зелене површине буду јасно издвојене и приказане без преклапања са површинама за паркирање, као и да њихова укупна површина одговара проценту који је дефинисан у текстуалном делу документације. Такође је уочено да паркинг места не садрже димензије како би могла да се изврши провера усклађености са правилима које је дефинисао план.

- 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) дефинисано је ако постоје посебни делови објекта, главна свеска садржи и спецификацију посебних делова објекта (и њихово означавање – назив и ознака, спрат, структура, и нето површина), у складу са Прилогом 1Б истог правилника, исто није достављено.

- Потребно је допунити Идејно решење приказом постојећег стања фасада објекта на које се планира постављање (лепљење) новопланираног објекта, као и фасада објекта у зони где доградња прилази близу мејне линије, ради провере да ли планирана доградња затвара неки од постојећих отвора (прозора). Приказ треба да обухвати фасаде суседних објекта који су у

контакту или у непосредној близини планиране доградње, односно објекте на катастарским парцелама број 200/1 и 203/6, КО Ариље.

Поред формалних недостатака који су напред наведени, увидом у достављену (непотпуну) документацију утврђена је неусклађеност између урбанистичких параметара приказаних у Идејном решењу и параметара утврђених важећим планским документом. Планирана изградња није усклађена са планом, нарочито у делу који се односи на спратност објекта (висина надзидка поткровне етажe), тип објекта, положај и намену отвора, као и друге урбанистичке елементе. Такође, у оквиру захтева нису достављене одговарајуће сагласности власника/сувласника парцела и објеката. **Имајући у виду да је документација непотпуна, напомињемо да у овој фази није било могуће извршити свеобухватну анализу усклађености са свим релевантним одредбама планског документа.**

Предметна парцела број 203/2 КО Ариље обухваћена је Планом генералне регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“, бр. 1/17), као и Изменама и допунама Плана генералне регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“, бр. 7/24). Парцела се налази унутар границе грађевинског подручја, у урбанистичкој подцелини 1.1.3, у зони пословања у градском центру. Такође, парцела се налази у оквиру амбијенталне целине „Градски центар“, због чега је за све врсте градитељских интервенција потребно прибавити услове надлежне службе заштите.

Неке од смерница за пројектовање су следећа правила:

- У оквиру плана Измене и допуне Плана генералне регулације Ариље за објекте за становање и пословање дозвољено је градити следеће типове објеката:

1/ слободностојећи објекти (објекат не додирује границе суседних парцела)

2/ двојни објекти (објекат додирује једну бочну страну парцеле)

3/ објекти у низу (објекат додирује обе бочне стране парцеле)

У зони пословања у градском центру тип градње је претежно - објекти у низу и прекинутом низу (у складу са наслеђеном матрицом).

У Идејном решењу кроз Главну свеску у делу где се наводи тип објекта, наведено је да је у питању последњи објекат у низу. Према расположивој документацији, предложени објекат додирује само једну границу парцеле. С тога је потребно термин „последњи у низу“ заменити одговарајућом формулацијом: „прекинути низ“.

- 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.

Растојање између објеката у оквиру једне грађевинске парцеле (ГП) је минимално 1/3 висине вишег објекта, али не мање од 4m.

За постојеће објекте (становања) чије је растојање од границе парцеле мања од 2,50 m са суседом није дозвољено постављати отворе стамбених просторија. (осим отвора за помоћне просторије-кухиње, купатила, оставе, ходнике и сл).

У достављеној документацији приложене су сагласности власника/сувласника земљишта, међутим, нису достављене све потребне сагласности власника/сувласника земљишта као и објекта, нити је за поједине сагласности јасно наведено на које катастарске парцеле се односе. Сходно наведеном, потребно је документацију допунити у складу са планским условима и доставити све неопходне сагласности власника/сувласника.

Према важећем планском документу, на фасадама стамбених објеката које се налазе на мањој удаљености од 5 метара од суседног стамбеног објекта није дозвољено постављање отвора (прозора) за стамбене просторије. Увидом у достављену пројектну документацију утврђено је да овај услов није испоштован, потребно је ускладити пројекат са правилима уређења и грађења која су дефинисана планским документом.

- Планским документом Измене и допуне Плана генералне регулације Ариље, у оквиру правила грађења за зону пословања у градском центру, спратност објеката дефинисана је на следећи начин: „Максимална спратност објеката који су орјентисани на улицу Светог Ахилија:

- Објекти на регулационој линији – П+1;

- Објекти у дубини парцеле на удаљености већој од 10 m од регулационе линије улице Свети Ахилије – П+2.

Максимална висина надзидка поткровне етаже може бити до +1,60 m.“

Увидом у графичку документацију, односно у пресек А–А (ново стање), утврђено је да је надзидак поткровне етаже пројектован изнад дозвољене висине од +1,60 m, чиме нису испоштовани висински параметри утврђени планом. Сходно наведеном, неопходно је извршити корекцију пројектне документације, тако да решење буде у потпуности усклађено са прописаним условима из важећег планског документа.

- Паркинг места нису искотирана на графичким прилозима, те сходно томе није било могуће извршити проверу усклађености са важећим нормативима. Према важећем планском документу, дефинисани су услови и нормативи за паркирање на површинама остале намене.

Планирани објекти своје потребе за стационирањем возила решавају у оквиру своје грађевинске парцеле, било у гаражи у склопу самог објекта, као самосталан објект или на слободном делу парцеле. Број места за паркирање путничких возила одредити према нормативима:

- становање: 1ПМ/ на 1 стан,

- пословање, администрација, услуга и сл.: 1ПМ на 70 m² корисног простора, односно 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70 m²,

- трговина на мало: 1ПМ на 100 m² корисног простора,

- угоститељство: 1ПМ на два стола са по четири столице, или 1ПМ/на један сто за угоститељски објекат 1. категорије,
- хотелијерска установа: 1ПМ/на користан простор за 10 кревета или 1ПМ/на 3 лежаја за хотел 1. категорије,
- производни, магацински и индустријски објекат: 1ПМ/на 200m² корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила.

У оквиру комплекса где се планирају комерцијални садржаји (за чије потребе се користе и теретна возила) планирати и простор за смештај теретних возила. Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај возила, у зависности од угла паркирања, димензионисати према важећим нормативима.

Гараже објекта планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита или надземно на грађевинској парцели. Димензије просторног габарита (2,5x5,0 за управно и 2,3x6,0 за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле.

- 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.

Сходно наведеном, потребно је Идејно решење израдити у потпуности у складу са правилима уређења и грађења прописаним важећом планском документацијом, односно у складу са подацима из Информације о локацији, издате од стране Одељења за урбанизам, изградњу и инспекцијске послове, Општинске управе општине Ариље (број предмета: IV 03 350-218/2024 од 04.11.2024. године). По достављању комплетне и усаглашене техничке документације, овај орган ће приступити провери усклађености Идејног решења са одредбама планског документа, што, услед непотпуности достављене документације, тренутно није било могуће размотрити у целости.

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-36422-LOC-4/2025

LU-19/25, 1.7.2025. године

Овлашћено лице НО

Руководилац Одељења за урбанизам,
изградњу и инспекцијске послове

Ружица Николић Василић