

Република Србија
Број предмета: ROP-ARI-19554-LOC-1/2025
Заводни број: LU-27/25
Датум: 01.08.2025. 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 доградњу и наградњу постојећег пословног објекта (објекта бр. 1) на катастарској парцели број 1426 КО Ариље, издаје:

ЗАКЉУЧАК

ОДБАЦУЈЕ СЕ захтев [REDACTED] за издавање локацијских услова за доградњу и наградњу постојећег пословног објекта (објекта бр. 1) на катастарској парцели број 1426 КО Ариље из разлога што нису испуњени формални услови за поступање по захтеву.

Образложење

[REDACTED] поднео је захтев за издавање локацијских услова за доградњу и наградњу постојећег пословног објекта (објекта бр. 1) на катастарској парцели број 1426 КО Ариље, а преко пуномоћника [REDACTED]

Захтев је примљен у ЦИС-у дана 28.6.2025. године у 08:53:50 часова и заведен је под бројем ROP-ARI-19554-LOC-1/2025. Предмет је заведен у Општинској управи општине Ариље у Одељењу за урбанизам, изградњу и инспекцијске послове под бројем LU-27/25.

Уз захтев за издавање локацијских услова достављена је следећа документација:

- Доказ о уплати (opstinska taksa-potpisan.pdf) (Сертификат);
- Остала документа (Situacija.dwg) (Сертификат);
- Остала документа (Crtez objekat.dwg) (Сертификат);
- Остала документа (spisak parcela-potpisan.pdf) (Сертификат);
- Остала документа ([REDACTED] - arhivski projekat-potpisan.pdf) (Сертификат);
- Пуномоћје (Punomosje-potpisan.pdf) (Сертификат);
- Геодетски снимак постојећег стања ([REDACTED] KTP 1426 Ko Arilje 2025 (1).dwg) (Сертификат);
- Геодетски снимак постојећег стања ([REDACTED] KTP 1426 Ko Arilje 2025-SGN.zip) (Сертификат);
- Идејно решење (IDR Projekat arhitecture.zip) (Сертификат);

- Идејно решење (IDR Glavna sveska.zip) (Сертификат).

Увидом у захтев и приложеној документацији, овај орган је установио да достављена документација није усаглашена као 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 да постоје неслагања са урбанистичким параметрима који су дефинисани планским документом. Недостаци су следећи:

- Увидом у захтев и геодетски снимак постојећег стања утврђено је да постоје одређена одступања у навођењу и представљању постојећих објеката на парцели. Исто је потребно усагласити како би овај орган располагао релевантним подацима.

- Увидом у целокупно идејно решење утврђено је да су поједини радови, као што су радови реконструкције, представљени у графичком делу решења, нису наведени у делу који се односи на врсту радова. Такође, није наведена ни промена намене објекта, иако је у питању објекат који је, у складу са Законом о озакоњењу, претходно имао производну намену, а сада се планира пренамена у административни, индустријски и продајни простор. Потребно је наведени део документације усагласити са стварним обухватом радова и одговарајуће га допунити и представити.

- У оквиру дела Главне свеске – Основни подаци о објекту и локацији, потребно је навести површину под постојећим објектима. У подацима је наведена укупна заузетост парцеле, али није прецизирана површина постојећих објеката на основу које је утврђена заузетост. Такође, потребно је извршити проверу да ли су сви постојећи објекти на парцели обухваћени у приказу и у обрачуна.

- У оквиру Главне свеске – Основни подаци о објекту и локацији, потребно је извршити проверу података о спратној висини и укупној висини објекта, као и извршити исправку евентуалних техничких грешака у навођењу наведених параметара. Потребно је јасно представити спратне висине објекта као и висину објекта на графичким приказима.

- У оквиру Идејног решења се не наводи који поступак производње се обавља у планираном објекту. Идејно решење је потребно допунити са напред наведеним.

- Увидом у достављену графичку документацију утврђено је да иста не одговара представљеној легенди, а исто не одговара описном стању шта је предмет радова (ознака габарита постојећег објекта који се дограђује и надограђује, број катастарске парцеле, приказ манипулативних површина и друго). 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) је дефинисано да сваки цртеж садржи легенду примењених ознака на цртежу.

- Члан 25. истог Правилника прописује да, у случају извођења радова на постојећим објектима, графичка документација треба да садржи цртеже простора обухваћеног радовима, на којима су упоредно приказане промене на постојећем објекту и новопројектовано стање (руши се – зида се). Наведена документација није достављена, а опис врсте и обима радова у текстуалном делу није довољно јасан. Ради утврђивања тачне природе радова који су предмет пројекта, потребно је доставити графички приказ у складу са чланом 25. Правилника. Овај орган напомиње да сажети технички опис мора одговарати предметном извођењу радова у односу на достављен архивски пројекат.

- Како се наводи да је предмет извођења радова објекат број 1 и за исти је достављен архивски пројекат за кога се наводи да је према намени производни објекат. Предметни пројекат се наслања и на објекат број 3 стога је Идејно решење потребно допунити постојећим стањем фасада објекта број 3 у делу планираног извођења радова.

- Напомињемо да у оквиру достављене документације нису приложени бочни изгледи објекта. Потребно је документацију допунити недостајућим изгледима или доставити образложење због чега исти нису обухваћени, имајући у виду да овај орган нема сазнања о висинским параметрима објекта број 3.

- Увидом у графичку документацију утврђено је да цртежи нису међусобно усаглашени у делу који се односи на дефинисање тачака прикључења на јавну саобраћајну инфраструктуру. Потребно је извршити усаглашавање свих цртежа у наведеном делу како би ималац јавног овлашћења издао услове за пројектовање и прикључење на јавну саобраћајну површину.

- Прегледом достављене графичке документације утврђено је да иста не садржи све потребне податке, укључујући приступ улаза у објекат, апсолутне и релативне коте јавне саобраћајне површине са које се приступа објекту, апсолутне и релативне коте нивелације терена, апсолутне и релативне коте приземља, улаза и приступа улазу објекта, приказ синхро-плана инсталација на парцели који садржи приказ постојећих инсталација (исти нису садржани ни на геодетском снимку постојећег стања) и друго. Потребно је извршити целокупну проверу графичке документацију и у свему исту уредити на начин како је дефинисано правилником и то у следећој форми приказа:

Члан 25. став 8. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („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.“

- 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.

У оквиру достављене документације није прецизирано који параметар је коришћен за обрачун потребног броја паркинг места. Такође, указујемо да у пројекту није предвиђено паркинг место за теретно возило, иако плански документ прописује обавезу његовог обезбеђивања. Поред тога, у документацији није извршено котирање паркинг места, што онемогућава проверу њихових димензија и распореда. Наведено је потребно допунити и ускладити са важећим планским условима.

Измене и допуне дефинишу следеће:

„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 200 m² 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, му 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 истиче да је пројектом за који је издата грађевинска дозвола број предмета ROP-ARI-31411-CPI-7/2020, заводни број GR-6/20 од 20.03.2020. године, за објекат број 3 било предвиђено 7 паркинг места, и то делимично на простору на ком се и сада предвиђа паркирање. Међутим, у оквиру новопланираног решења тај простор се делимично мења, а као компензација се обезбеђује само једно додатно паркинг место. Наведено је потребно усагласити са претходно одобреном документацијом и пројектовати нов простор за паркирање у складу са планским и техничким условима.

- Напомињемо да наведени тип објекта не одговара дозвољеном типу објекта према важећем планском документу. Измене и допуне Плана генералне регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“, број 7/24) дефинишу да се у оквиру радне зоне могу градити само слободностојећи и двојни објекти. Поред наведеног, овај орган указује да је потребно испоштовати услов да минимално растојање од бочних и задње границе грађевинске парцеле износи $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, али не мање од 5 m, као и обавезу формирања линеарног зеленила и садње једног реда дрвореда. Наведени услов односи се и на задњу страну парцеле уколико се са те стране налази друга грађевинска парцела. Такође, истичемо да у документацији није наведена висина објекта на суседној парцели, чиме није омогућена провера испоштованости наведеног просторног параметра. Скрећемо пажњу и да у достављеном материјалу није обезбеђено линеарно зелено решење дуж парцеле.

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, стога се обавезује подносилац захтева да достави Идејно решење

које је пројектовано у складу са законом, струком, као и планским документом. Након исправљеног Идејног решења овај орган ће приступити провери усклађености према планском документу.

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-19554-LOC-1/2025

LU-27/25, 1.8.2025. године

Овлашћено лице НО

Руководилац Одељења за урбанизам,

изградњу и инспекцијске послове

Ружица Николић Василић