

Република Србија
Број предмета: ROP-ARI-19554-LOCH-5/2025
Заводни број: LU-39/25
Датум: 13.01.2026. године
Ариље, Србија

Општинска управа општине Ариље, Одељење за урбанизам, изградњу и инспекцијске послове поступајући по захтеву [REDACTED] на основу члана 53.а 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, 52/21, 62/23 и 91/25), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/2023), Плана Генералне Регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 1/17) и Измена и допуна Плана Генералне Регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 7/24), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију, доградњу и надградњу постојећег производног објекта-објекат бр.1 са променом намене у административни, индустријски и продајни уз извођење грађевинских радова на к.п.бр. 1426 КО Ариље

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

Увидом у електронску базу Републичког геодетског завода, од дана 12.1.2026. године, врста земљишта и начин коришћења катастарске парцеле број 1426 КО Ариље је следећи:

Врста земљишта: градско грађевинско земљиште

Начин коришћења земљишта:

-земљиште под зградом и другим објектом, површине 356 м²

-земљиште под зградом и другим објектом, површине 214 м²

-земљиште уз зграду и други објекат, површине 433 м²

-остало вештачки створено неплодно земљиште, површине 227 м²

Укупно површина катастарске парцеле број 1426 КО Ариље је 1230 м²

- На основу Копије катастарског плана водова, Републичког геодетског завода, Одељења за катастар инфраструктуре Ужице (број предмета: 956-307-30487/2025 од 12.11.2025. године) утврђено је да на предметној парцели има електроенергетска мрежа.

- На основу Копије катастарског плана, Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Ариље (број предмета: 952-04-138-23285/2025 од дана 13.11.2025. године) утврђено је да на предметној парцели имају два објекта.

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

Према приложеној документацији и условима који су прибављени од имаоца јавног овлашћења наведено је:

- Одељење за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте, Општинске управе општине Ариље у својим условима наводи да се дозвољава директни колски и пешачки приступ на планом предвиђену улицу Ариље 730 на кат.парцели бр. 1139/17 КО Ариље, у свему како је то дефинисано у Идејном решењу а све у складу са важећим правилницима за ту врсту радова.

- Кроз Идејно решење је наведено да постојећи пословни објекат бр. 1, који је предмет реконструкције, доградње и надградње, поседује постојећи прикључак на водоводну и канализациону мрежу, те није потребно обезбеђивање додатног прикључка нити повећање капацитета постојећих инсталација.

Такође, наведено је да постојећи пословни објекат бр. 1 поседује прикључак на електроенергетску мрежу (ЕД број 5004568635/2324708118, инсталисане снаге 17,25 kW), који се задржава, без потребе за обезбеђивањем новог прикључка или повећањем капацитета постојећег електроенергетског прикључка.

3.Класа и намена објект

Двојни објекат у складу је са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“ број 22/15) и припада категорији Б, и то следећих класификационих ознака:

- **123001 “Б”**- Зграде за трговину на велико и мало-Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд. до 400м² и П+1 - 3,1 %
- **125221 “Б”**- Затворена складишта- специјализована складишта затворена са најмање три стране зидовима или преградама, до 1500м² и П+1 -38,4%
- **125101“Б”**-Индустријске зграде- Наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, нпр, фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу итд. Радионице до 400м² - 32,5 %
- **125231 “А”**- Наткривена складишта- стално наткривена складишта (са кровом) на отвореном, са мање од три зида или на отвореном, до 1500м² -22,8 %
- **122011 “Б”**- Пословне зграде-зграде које се употребљавају за пословне сврхе, за административне и управне сврхе, до 400м² и П+2- 3,2 %.

4.Бруто површина објеката за коју се издају локацијски услови:

Основни подаци о објекту и локацији

- укупна површина парцеле/парцела: 1230 m²

димензије објекта:

- укупна површина парцеле/парцела 1230 m²
- укупна БРГП (и за сваки појединачни објекат, ако их има више) постојећи објекти: Обј.бр.1-356 м²-предметни објекат, Обј.бр.3-532м²-Надстрешница- неевидентирани објекат у катастру непокретности- 3 m²
- укупна БРУТО изграђена површина постојећи пословни- производни објекат бр.1: 356 m²
- укупна БРУТО изграђена површина за реконструисани, дограђени и надграђени пословни-производни објекат бр.1 (постојеће + планирано): 456,00 m²

- укупна НЕТО површина постојећи пословни- производни објекат бр.1: 326,05 m²
- укупна НЕТО површина за реконструисани, дограђени и надграђени пословни- производни објекат бр.1(постојеће+планирано): 441,60 m²
- БРУТО површина приземља за реконструисани, дограђени и надграђени пословни- производни објекат бр.1 (постојеће + планирано): 365 m²
- површина земљишта под објектом/заузетост- постојеће стање: Постојећи објекат бр.3- 290 m², Постојећи објекат бр.1- 356 m², Надстрешница- неевидентиран објекат у катастру непокретности 3 m²
- површина земљишта под објектом/заузетост- ново стање: Постојећи објекат бр.3- 290 m², Ново стање објекат бр.1- 365 m² Укупна заузетост на парцели - 655 m²
- спратност (надземних и подземних етажа) објекат бр.1: Пр+1
- висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима: 6,75 м
- апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.): 336,75 мнв
- спратна висина: Приземље:-продавница-2,94м; -складиште- 5,63м; - производња 2,94м; Спрат: - администрација- од 2,45 до 3,15м ;-производња- од 2,45 до 3,15м

посебни делови

- број станова: 0
- објекта: број пословних простора: 1
- број гаража/гаражних места: 0
- број паркинг места: 12

материјализација објекта:

- материјализација фасаде: Фасадни термоизолациони панел
- оријентација слемена: исток-запад
- нагиб крова: 9 степени
- материјализација крова: Лим и кровни панел

проценат зелених површина: (дато Локацијским условима мин 20%) - 20.00 %

индекс заузетости: (дато Локацијским условима - 60%) – 53,25 %

начин грејања: Навести: топлана, гас, топлотне пумпе и сл. : струја

Сажети технички опис Идејног решења

Подаци о локацији

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Према издатој Информацији о локацији број IV 03 број 350-158/2024 од дана 5.08.2024.године катастарска парцела КО Ариље налази се у оквиру границе грађевинског подручја у урбанистичкој целини 6.9 - зона градње: радна зона. На предметној катастарској парцели постоје изграђени објекти број 1, број 3 надстрешница- неевидентиран објекат у катастру непокретности (брuto површина 3м²). Објекат бр. 1- пословни објекат који је предмет овог идејног решења за реконструкцију, доградњу и надградњу поседује Решење о озакоњењу број 351-260/2016 од дана 11.10.2023.године. Објекат број 3 има грађевинску дозволу број ROP-ARI-31411-CPI-7/2020, заводни број GR- 6/20 од дана 20.3.2020.године.

Постојећа брутo површина објекта бр.1 износи 356 м² (БРГП износи 356 м²) а постојећа брутo површина објекта бр.3 износи -582 м²(БРГП износи 532 м²). Планирана доградња и

надградња постојећег пословног-производног објекта број 1 урађена је у складу са издатом Информацијом о локацији и планским документом. Предметна парцела 1426 КО Ариље излази директно на две улице, са западне стране на улицу Војислава Пајића, катастарска парцела број 1123/1 КО Ариље и са источне стране на улицу Ариље 730, катастарска парцела 1139/17 КО Ариље. Пројектном документацијом предвиђен је колски и пешачки улаз са источне стране, тј. са улице Ариље 730. Земљиште посматране локације је претежно раван и налази се на средњим котама од око 330,00 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 објекта и адекватну просторну организацију.

Укупна површина парцеле износи 1230 м². Укупна површина основе под постојећим пословним-производним објектом бр.1 износи 356,00 м² а планирано приземље реконструкције, доградње и надградње постојећег производног објекта износи 365,00 м². Према архивском пројекту постојећег производног објекта број 1 са западне стране, према улици Војислава Пајића је просторија радионице, нето површине 21,9 м² означена бројем 7 на основи пројектне документације као и надстрешница са источне стране, нето површине 20,5 м², означена бројем 8 на основи пројектне документације, које су планиране за рушење. (обележено на графичкој документацији). Укупна бруто површина предвиђена за рушење износи 44м². Заузетост под објектом бр.1- реконструкција, доградња и надградња објекта износи 365 м² а заузетост под постојећим објектом број 3 износи 290 м². На парцели се налази и једна надстрешница која није евидентирана у катастарском оперативном а чија је бруто површина 3 м² а која је предвиђена за рушење. Из овога изводимо да је заузетост под објектима укупно 655 м², тј. индекс заузетости парцеле остварен у износу од 53,25% (максимално 60%). Намена постојећег објекта број 1 је пословни објекат- производни објекат. Овим идејним решењем се мења намена постојећег објекта, тј. један део се планира за продавницу- трговину (свега 3,1%), један део за администрацију-канцеларија (3,2%), један део за производњу (текстилна индустрија- 38,4%) и један део за надстрешницу 22,8% и део за затворено складиште-магацин (32,5%). Планирана спратност реконструкције, доградње и надградње постојећег пословног- производног објекта бр.1 је Пр+1. (у приземљу објекта су смештени продавница, складиште и производња-текстилна, а на спрату објекта је смештена канцеларија и производња- текстилна).

Планирана производња у објекту је предвиђена да буде текстилна производња. Надградња постојећег објекта се врши у делу објекта унутар грађевинске линије а преостали део објекта изван грађевинске линије а према катастарској парцели број 1108/3 КО Ариље се у потпуности задржава у постојећим габаритима само се реконструише у виду замене преградног зида новим преградним зидом без прозорских отвора који су ту постојали. Доградња објекта се врши у источном делу парцеле, у наставку постојећег објекта број 1 у оквиру грађевинских линија. Грађевинска линија према катастарској парцели 1108/3 КО Ариље је постављена на 5,0м (висина суседног објекта на тој парцели је 7,91м/337,91мнв а висина другог објекта на тој парцели је 3,7м/ 333,70мнв). Грађевинска линије са западне стране према к.п.бр. 1123/1 КО Ариље је исто 5,0м. Грађевинска линија према улици Ариље 730 , односно к.п.бр. 1139/17 КО Ариље је на 10м. На парцели је предвиђено укупно 12 паркинг места од чега је једно предвиђено за теретни саобраћај. Меродавно возило за потребе пословања ових објеката је комби дужине 4м или мањи камион максималне дужине до 6м. За објекат број 3 за који је издата грађевинска дозвола број ROP-ARI-31411-CPI-7/2020 било је предвиђено 7 паркинг места. Планирана реконструкција, доградња и надградња постојећег производног објекта број 1 садржи продајни простор (нето површина 13,7м²), административни део (нето површина 14,0м²) и производни и складишни простор (нето површина 413,90м²). За овај објекат је потребно обезбедити 5 паркинг места. Паркинг

места за постојећи објекат број 3 била су предвиђена према катастарској парцели број 1139/17 КО Ариље. Тим пројектом је био планиран приступ објекту са обе улице, улица Војислава Поповића Пипца (к.п.бр. 1123/10 КО Ариље) и са улице Ариље 730 (к.п.бр. 1139/17 КО Ариље). Изменама и допунама Плана генералне регулације, колски прилаз објекту је потребно остварити само са једне саобраћајнице и то је овим пројектом и предвиђено, односно са улице Ариље 730 -к.п.бр. 1139/17 КО Ариље. Да би се обезбедило још 5 паркинг места за објекат број 1 који је предмет овог идејног решења, било је потребно да се мало промени позиција паркинг места која су била предвиђена пројектном документацијом за објекат број 3 али је њихов број од 7 паркинг места за објекат број 3 задржан. Овим идејним решењем за објекат број 1 планирано је још 5 паркинг места (од којих је једно предвиђено за теретно возило). Део новопроектованих паркинг места смештен је испод надстрешнице објекта број 1 која се задржава и та возила су паркирана на ред, димензије тих паркинг места су 6x2,3м. Корисници тих паркинг места су запослени у том пословном објекту. Инвеститор је уз пројектну документацију приложио и оверену Изјаву којом изјављује да је упознат и да прихвата евентуални ризик издавања употребне дозволе за објекат број 3 на предметној катастарској парцели услед промене распореда предвиђених паркинг места за тај објекат број 3.

ОБЛИКОВНЕ И ФУНКЦИОНАЛНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА

Хоризонтални габарит и димензије објекта условљавају, односно формирају грађевинске линије, дефинисане регулационо нивелационим елементима према планском документу.

Нето и бруто грађевинске површине су срачунате према урбанистичким параметрима и правилу струке. Објекат је правилног полигоналног облика, димензија: приземља 44,07 м x 4,85м. Висина слемена највише тачке крова је 6,75 m рачунато од коте терена. У приземљу предметног објекта планирана је продавница, складиште и производни простор. На спрату објекта смештена је канцеларија/администрација изнад продајног дела и производни простор изнад производње у приземљу. Приземље и спрат се повезују челичним степеништем из складишног дела објекта. Складиште је приземно, оно је знатно више од спратне висине приземља продајног и производног дела. За објекат број 1 на парцели предвиђено је 5 паркинг места а за објекат број 3 је задржано претходних 7 паркинг места, тако да је укупан број паркинг места на парцели 12.

КОНСТРУКЦИЈА

Пројектом су планирани темељи у делу доградње објекта, као темељи самци од армираног бетона на подлози од тампона-шљунка, димензије темеља 1,3x1,1м. Темељи самци су повезани темељном гредом, ширине 25цм и висине 40цм. Дубина фундаирања 80цм. Подна плоча доградње планиран је дебљине 10цм од армираног бетона на подлози шљунка. Конструкцију дограђеног дела објекта чине армирано бетонски стубови у приземљу, димензија 25x25цм а на спрату је планирана челична конструкција. Међуспратна конструкција доградње је ЛМТ таваница са ферт гредицама дебљине 20цм. Надградња постојећег пословног објекта је планирана од челичне конструкције, профила ХОП -стуб 160x100мм, ХОП 200x100мм носач кровне конструкције, затим ХОП „У“ профил 160x60мм-рођњача и предвиђени су спрегови. Међуспратна конструкција између приземља и спрата (продајног дела и канцеларијског дела) је челични роштиљ.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Кров је једноводан, нагиб крова 9 степени. Кровни покривач надграђеног дела и дограђеног дела је полиуретански кровни панел а изнад постојећег дела објекта који се задржава остаје лим. На крову су предвиђени снегобрани и хоризонтални и вертикални олуци. Фасадни зидови надградње и доградње објекта су планирани од термоизолационих панела. Столарија

је предвиђена као ПВЦ бојена столарија са нискоемисионим стаклом по избору инвеститора. Под у складишном и производном делу је бетонска плоча са завршним слојем феробетона а у продајном делу је предвиђена керамика. У административном делу је предвиђен ПВЦ под.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Планирана реконструкција, доградња и надградња пословног -производног објекта број 1 не захтева увођење нових прикључака воде, струје и канализације. Користе се постојећи прикључци и не треба никакво проширење капацитета истих. Објекат број 1 има прикључак струје капацитета 17,25kw као и објекат број 3 истог капацитета. Оба прикључка се задржавају и не треба нови прикључак нити проширење капацитета постојећих прикључака.

Објекти број 1 и 3 су прикључени на градску канализациону и водоводну мрежу и прикључци су обезбеђени са улице Војислава Поповића Пипца к.п.бр. 1123/10 КО Ариље. У непосредној близини објекта број 1 на улици Војислава Поповића Пипца постоји хидрант.

5.Подаци о правилима уређења и грађења:

Катастарска парцела број 1426 КО Ариље обухваћена је Планом Генералне Регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 1/17) и Изменама и допунама Плана Генералне Регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 7/24) у урбанистичкој целини 6.9 чија је намена радна зона.

Предметна парцела представља формирану грађевинску парцелу.

Радна зона

Ово су парцеле за изградњу радних зона - за локације малих и средњих предузећа.

Могуће су делатности: пословање, производња, складиштење и трговина као што су: хладњаче, изложбено сајамски простори, угоститељство, здравство, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, сервисне услуге, полигон за обуку возача, станица за снабдевање горивом, производне делатности које не угрожавају здравље људи и животну средину, затим сервиси, магацински простори, "тешко" занатство, отворени тржни центри, паркинзи и гараже за теретна возила, аутобусе, ауто-пијаце и сл.

На једној грађевинској парцели могућа је изградња већег броја објеката (функционално повезаних), у границама дозвољених коефицијената, при чему се административни, пословни и остали објекти којима приступају посетиоци позиционирају према јавној површини, а производни објекти (хале, магацини, хладњаче, складишта и сл.) позиционирају у задњем делу парцеле. На парцелама је потребно предвидети простор за зелене и слободне површине, путеви и манипулативне површине, паркинг за све потребне врсте возила.

Реализација изградње је могућа изградњом једног или више објеката на парцели као и кроз више фаза реализације.

Дозвољава се изградња и приземних објеката са увећаним висинама или са галеријом уколико организација посла то захтева.

Највећа дозвољена спратност је П+2 (управна зграда-администрација) а П+1-приземље са галеријом или спратом (хала-производња потребне висине у зависности од технологије производње).

Дозвољена висина за рекламне стубове (тотеме) је 30 m.

На парцели је потребно предвидети простор за паркинг за све потребне врсте возила. Пожељно је да његова локација буде ближе улазу. Број паркинг места је одређен према потребама и врсти возила која улазе у комплекс. Број паркинга одређује се на основу норматива: 1/ за мање комплексе 70 m² корисне површине пословног простора 1 паркинг место, или 2/ за производни, магацински и индустријски објекат: 1ПМ/на 200 m² корисног простора. Обавезно обезбедити и паркинг места и за потребан тип теретних возила (камиони, шлепери).

Ограђивање радног комплекса је дозвољено транспарентном жичаном оградом или зиданом оградом висине од 1,6 m до 2,2 m, коју је могуће озеленити садњом зимзелених пузавица са или без парапета. Парапет висине до 0,40 m.

Све типове ограда градити у оквиру саме грађевинске парцеле. Према суседима могуће је ограду поставити на међи уз сагласност суседа.

Дозвољава се преграђивање функционалних целине с тим да висина унутрашње ограде не може бити виша од висине спољне ограде.

Дозвољава се формирање заштитних звучних и визуелних баријера између технолошких целина, с тим да се за формирање баријера користе природни материјали са пожељним озелењавањем.

У оквиру сваке радне зоне дозвољава се изградња једне стамбене јединице за власника. Стамбени простор је могућ у оквиру дела за администрацију или као засебан објекат (до П+1) у мирном делу парцеле.

Ако Одељење за урбанизам, изградњу и инспекцијске послове у процесу добијања грађевинске дозволе оцени да је потребна израда УП, тј. урбанистичка разрада локације одредиће се и положај стамбеног објекта, **а све у оквиру планских коефицијената.**

У радним зонама дозвољена је изградња инфраструктурних објеката (ТС и сл.), интерне саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Грађевинска и регулациона линија

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Положај објекта у односу на регулацију и грађевинске линије

Положај објекта је одређен грађевинском линијом и регулацијом саобраћајнице - дефинисано је на графичком прилогу: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама.

Грађевинска линија се налази на 5 метара од регулационе линије Улице Војислава Поповића Пипца, као и на 10 метара од регулационе линије Улице Ариље 730.

Препусти на објекту у односу на регулацију и грађевинске линије

Дозвољени препусти за нивое спратова су до 1,20 m. У случају да се регулациона и грађевинска линија поклапају дозвољено је планирати препусте спратова од 1,20 m, али на висини већој или једнакој од 4,00 m од коте тротоара.

Радна зона

Врста и намена објеката које се могу градити

Могуће су делатности: пословање, производња, складиштење и трговина.

Могуће је планирати: ауто-пијаце, полигон за обуку возача, простор за изложбено-сајамске манифестације, магацински простор, занатство, угоститељство, сервиси, продаја половне робе, станица за снабдевање горивом, инфраструктурни објекти и производне делатности које не угрожавају здравље људи и животну средину.

Спратност објекта

Највећа дозвољена спратност административног дела објекта је П+2., а хала П+1 (могућа и галерија). Висина и спратност производног дела зависи од делатности и врсте производње.

Тип изградње

Објекти у радној зони могу бити слободностојећи или двојни. Ако су двојни (на једној међи са суседом) мора да постоји сагласност суседа.

Индекси

Индекс заузетости парцеле (з) је однос између бруто површине под објектом и површине грађевинске парцеле помножен бројем 100. Бруто површина под објектом је хоризонтална пројекција габарита приземља објекта на парцелу.

Индекс изграђености (и) је однос између бруто развијене грађевинске површине свих етажа корисног простора и површине парцеле. Надземне гараже, техничке просторије и слично, рачунају у површину корисних етажа и не редукују се.

Подземне гараже, техничке просторије, техничке оставе, комуникације и маневарски простор гаража не улазе у обрачун површине корисних етажа.

Параметри за радну зону

Врсте становања	Зеленило %	Заузетост %
Радна зона	20 %	60 %

Према технолошком процесу комплекс се може реализовати изградњом једног или више објеката, као и кроз више фаза реализације.

Минимално растојање објекта за радне зоне:

У радним зонама између регулационе и грађевинске линије може се поставити само портирница-информациони и контролни пункт комплекса (површина објекта максимално бруто 10 m²), као и простор за паркирање.

Минимално растојање од бочних и задње границе парцеле је ½ висине вишег објекта, а не мање од 5 m, уз обавезу формирања линеарног зеленила и садње једног реда дрвореда, а то

се односи и на задњу страну парцеле уколико је сусед друга грађевинска парцела.

Дозвољена је изградња и двојних објеката са суседом уколико су парцеле узане, али уз сагласност оба суседа.

Међусобно растојање између објеката у комплексу је минимално $\frac{1}{3}$ висине вишег објекта, али не мање од 4 m.

Дозвољена је фазна градња на парцелама у оквиру свих целина.

Општа правила за изградњу објекта

Положај објекта у односу на суседне парцеле

За постојеће објекте чији су параметри (индекс изграђености и заузетости парцеле, спратност, итд.) мањи од утврђених вредности, могућа је доградња и надградња до испуњења задатих параметара, према Правилима грађења за конкретну намену.

У случају изградње новог објекта на месту старог, поштују се урбанистички параметри дефинисани овим Планом.

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.

У случајевима када се регулациона и грађевинска линија поклапају дозвољено је фасаде **постојећег објекта** термо изоловати новом фасадом дебљине до 15 cm у пресеку.

У случају да се регулациона и грађевинска линија поклапају дозвољено је планирати препусте спратова од 1,20 m, али на почетној висини већој или једнакој од 4,00 m од коте тротоара.

Уколико се врши доградња или надградња постојећих темеља или дела објекта све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

- Надградња и доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом;
- Доградња објекта у простору између грађевинске и регулационе линије није дозвољена, односно није дозвољено проширење објекта у хоризонталном габариту испред планске грађевинске линије.
- На објекту или делу објекта дозвољене су све интервенције по вертикали али само до планом одређене грађевинске линије и уз поштовање правила грађења утврђених овим планом.
- У случају изградње новог објекта на месту старог, поштују се урбанистички параметри дефинисани овим Планом.
- Дозвољено је озакоњење постојећег објекта уколико се он налази у целости или једним својим делом између планиране грађевинске и регулационе линије и уколико испуњава и друге услове предвиђене законом и планом у делу који се бави озакоњењем објеката.

Услови за постојеће објекте

За постојеће објекте чији су параметри (индекс изграђености и заузетости парцеле, спратност, итд.) мањи од утврђених вредности, могућа је доградња до испуњења задатих параметара, према Правилима грађења овог Плана за конкретну намену.

За постојеће објекте чији су параметри (индекс изграђености и заузетости парцеле, спратност, итд.) у потпуности искоришћени могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима, и поштовања планске грађевинске линије.

За постојеће стамбене објекте чија су међусобна растојања или растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених Правилима грађења, *код надградње или доградње*, на суседним странама није дозвољено постављати отворе стамбених просторија.

У случају изградње новог објекта на месту старог, поштују се урбанистички параметри дефинисани овим Планом.

Компатибилни садржаји и врсте објеката по планираним претежним наменама одређени су у склопу допунских намена за сваку намену.

За изграђене објекте чија се намена не уклапа са наменом одређеном овим планом дозвољава се: санација, инвестиционо одржавање, текуће (редовно) одржавање до привођења простора намени дефинисаној планом.

За изграђене објекте који су делом испред планске грађевинске линије дозвољена је доградња и надградња истих само иза задате планске грађевинске линије и у оквиру задатих планских коефицијената. За део испред ГЛ дозвољено је само текуће (редовно) одржавање.

Максималне висине дефинисане правилима грађења односе се на висину слемена код објеката са косим кровом, односно висину венца код равних кровова и кровова са нагибом кровних равни мањим од 10%.

Дозвољава се изградња објеката са подземном етажом - сутерен или подрум, а у зависности од нивоа подземних вода и резултата геомеханичких испитивања.

Површинске воде са парцела осталог земљишта решавати слободним падом у оквиру своје парцеле у зелене површине или планираним платоима са падовима од мин. 1,5% према планираној уличној канализацији, јарку, риголи и сл.

Новопланирани објекти требају да одражавају савремен приступ пројектовању уз поштовање природног амбијента, технолошких карактеристика објекта и правила грађења дата појединачно за целине

За објекте код којих се грађевинска и регулациона линија поклапају дозвољено је планирати препусте од 1,20 m у нивоу спрата на висини од мин. 4,00 m од тротоара.

У случају постојања објекта веће спратности од дозвољене, објекти се задржавају у постојећој спратности.

Урбанистичко и архитектонско обликовање

У фази пројектовања дозвољава се планирање сутерена или подземних етажа, а према хидротехничкој ситуацији терена.

У току извођења радова и при коришћењу објекта, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама, као и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др.).

Објекте пројектовати у складу са наменом, али у спрези са природним амбијентом и локалним потребама и условима. При пројектовању планирати употребу природних

материјала и кровних покривача који се уклапају у околни пејзаж. Објекте радити са косим крововима у стилу локалног историјског наслеђа.

Систем прикупљања и евакуације отпада

Технологија евакуације комуналног отпада заснива се на две могућности:

1. За пословне просторе, трговине, радне зоне: примена судова контејнера запремине 1100 литара - габаритних димензија 1,37 x 1,45 x 1,70 m. Број и положај потребних контејнера одредити према нормативу: један контејнер на 600 m² корисне површине пословног простора. Судове за смеће поставити ван јавних површина, на својој парцели, у посебно изграђеним просторијама или површинама за дневно депоновање смећа.

За депоновање отпада неорганског састава, нпр. папира, картонске амбалаже, PET амбалаже и сл, ради вршења рециклаже, препорука је набавка судова од 5 m³ и поставити их у складу са напред наведеним нормативима. Њихово пражњење се врши према склопљеном уговору са овлашћеном службом за одвоз.

За све просторе или површине за депоновање отпада потребно је обезбедити директан и несметан приступ возила површини за смеће.

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. Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

Сва правила уређења и грађења која нису садржана у Изменама и допунама плана генералне регулације Ариље, као и она која нису у супротности са изменама и допунама наведеног плана протребно је применити из Плана генералне регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 1/17) (Закључак Комисије за планове са 6. Седнице–број 06-62-1/25 од дана 13.10.2025.године).

6.Услови заштита животне средине:

У мишљењу Министарства заштите животне средине по коме је потребно поступити (број предмета: 005227046 2025 од 30.12.2025.године) се наводи следеће: „На основу Уредбе о листи пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину, листи пројеката за које постоји обавеза подношења захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину и критеријумима за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", бр. 106/2025) утврђени су пројекти за које је обавезна процена утицаја - Листа I и пројекти за које постоји обавеза подношења захтева за одлучивање о потреби процене утицаја - Листа II.

У предметном случају ради се о пројекту реконструкције, доградње и надградње постојећег производног објекта-објекат бр.1 са променом намене у административни, индустријски и продајни уз извођење грађевинских радова Ул. Војислава Пајића, општина Ариље, к.п.бр. 1426 КО Ариље и такав пројекат је сврстан у Листи II Уредбе, под тачком 10. Индустрија

текстила, коже, дрвета и папира, подтачка 4) постројења за предtretман влакана, тканина и папира (прање, бељење, мерцеризација, штампање, хемијски третман и сл.) или бојење влакана или тканина капацитета до 10 t на дан.

На основу напред наведеног, носилац пројекта Никола Каљевић, Ул. Мајке Југовића бр.9, Ариље је у обавези да за наведени пројекат покрене процедуру одлучивања о потреби процене утицаја на животну средину код надлежног органа подношењем захтева за одлучивање о потреби процене утицаја, а у складу са чланом 12. Закона о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник Републике Србије“ број 94/2024).“

Приликом пројектовања и изградње као и уклањање објекта потребно је поштовати све прописе и законе везане за заштиту животне средине.

7. Услови за пројектовање и прикључење/укрштање и паралелно вођење:

Услови за пројектовање и прикључење на јавну саобраћајну површину:

Прикључење на јавну саобраћајну површину остварује се према условима Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте, Општинске управе општине Ариље (број предмета: УПП-23/25 од дана 5.12.2025. године).

Услови за пројектовање/услови заштите од пожара

Према условима Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Ужицу (број предмета: 07.32 број 217-28-1864/25 од дана 21.11.2025. године).

Мишљење о потреби покретања поступка процене утицаја у поступку издавања Локацијских услова:

Према мишљењу Министарства заштите животне средине (број предмета: 005227046 2025 од 30.12.2025. године).

У идејном решењу се наводи да постојећи објекат има прикључак воде, канализације и струје и да нема потребе за новим прикључцима као и повећањем капацитета. Упућен је захтев имаоцима јавног овлашћења за пројектовање/укрштање и паралелно вођење.

Услови за пројектовање/укрштање и паралелно вођење са електроенергетском мрежом:

Према условима Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранка Електродистрибуције Ужице (број предмета: 2561200-D.09.15.-494063/2-25 од дана 5.12.2025. године).

Услови за пројектовање/укрштање и паралелно вођење са водоводном и канализационом мрежом:

Према техничким условима ЈКП „Зелен“ Ариље (ROP-ARI-17750-LOC-1-HPAP-5/2025 од дана 20.8.2025. године).

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

Увидом у захтев, Идејно решење број објеката који се налази на предметној парцели је 3. Постојећи објекат: део се задржава, део се уклања. Бруто развијена грађевинска површина која се руши-уклања је 47 м².

Инвеститор је у обавези да са отпадом од грађења и рушења поступа у складу са Законом о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр 36/2009, 88/2010, 14/2016, 95/2018 – др.закон и 35/2023) као и Уредбом о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Сл. гласник РС“, бр. 93/2023 и 94/2023 - испр.).

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:

- Обавеза инвеститора – За добијање **грађевинске дозволе**, поред електронског захтева у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023) - члан 16, потребно је поднети одговарајућу документацију - Пројекат за грађевинску дозволу у складу са чланом 118а. и 135. 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. Закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/25), Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл.гл.РС“,бр.96/2023) и другим прописима.
- Утврђено је да је у идејном решењу није наведен добар број Службеног гласника у којем је објављен урбанистички план. Налаже се подносиоцу захтева да у пројекту за грађевинску дозволу наведену нетачност исправи.
- Инвеститор је у обавези да приложи елаборате и студије који се прилажу уз пројекат за грађевинску дозволу, у зависности од врсте и класе објекта, сходно члану 57. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, број 96/23).
- 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 Решење о грађевинској дозволи, 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 ималаца јавних овлашћења који су саставни део локацијских услова, као и све обавезе дефинисане тим условима, као и све законске, подзаконске и друге прописе који се односе на предметну изградњу.
- 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 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/25).

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

Објекти морају бити изведени према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима у складу с Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ" бр. 30/91), Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", бр.8/95), Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09 и 20/15) и другим прописима који уређују ову област.

Основне мере заштите од пожара су:

- Ради заштите од пожара да буде омогућено кретање интервентних возила (ватрогасна возила, хитна помоћ, милицијска кола) планирањем потребне ширине саобраћајница: за двосмерни саобраћај 6,0 м са потребним радијусом мин. 7,0 м, а да као најудаљенија тачка објекта од постојеће саобраћајнице не буде већа од 25,0 м,
- Обезбедити довољне количине воде за гашење пожара,
- При изградњи објекта поштовати прописе из противпожарне заштите,
- Растојање између објекта мора бити тако да спречи преношење пожара са објекта на објекат и омогући приступ сваком објекту појединачно,
- Лако запаљиве и експлозивне материје потребно је складиштити на прописан начин уз одговарајућу сагласност и мере заштите.

Заштита од земљотреса:

Подручје Плана, спада у зону VIII степена MCS. На поменутом подручју није било катастрофалних потреса, али се не искључује могућност јачих удара.

Основну меру заштите од земљотреса представља примена принципа асеизмичког пројектовања објекта, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима.

Ради заштите од потреса, објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

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 57. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023).

Поука о правном средству:

На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном Општинском већу Општине Ариље року од три дана од дана достављања локацијских услова, 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 88-004-03976, 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 7/2025 од октобра 2025. године), које је израдио [REDACTED]

[REDACTED] као и услови имаоца јавног овлашћења који су прибављени у овом и у поступку број: ROP-ARI-19554-LOCH-4/2025.

ОПШТИНА АРИЉЕ

- Општинска управа –

Број предмета: **ROP-ARI-19554-LOCH-5/2025**

LU-39/25, 13.1.2026. године

Овлашћено лице НО

Руководилац Одељења за урбанизам,

изградњу и инспекцијске послове

Ружица Николић Василић