

Република Србија
Број предмета: ROP-ARI-2925-LOC-1/2026
Заводни број: LU-5/26
Датум: 26.03.2026. године
Ариље, Србија

Општинска управа општине Ариље, Одељење за урбанизам, изградњу и инспекцијске послове поступајући по захтеву [REDACTED]

[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 91/2025), 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), Измена и допуна Плана Генералне Регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 7/24), Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности По+П+2 на катастарској парцели број 1430 КО Ариље (број IV 03 350-157/25 од дана 4.2.2026.године) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности По+Пр+2, на катастарској парцели број 1430 КО Ариље

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

Увидом у електронску базу Републичког геодетског завода, од дана 25.3.2026. године, врста земљишта и начин коришћења катастарске парцеле 1430 КО Ариље је следећи:

Врста земљишта: градско грађевинско земљиште.

Начин коришћења земљишта:

-земљиште под зградом другог објектом, површине 157 м²;

-остало вештачки створено неплодно земљиште, површине 806 м²

Укупно: 963 м²

- На основу Копије катастарског плана водова, Републичког геодетског завода, Одељење за катастар инфраструктуре Ужице (број предмета: 956-307-4195/2026 од 13.2.2026. године) утврђено је да на предметној парцели има телекомуникациона мрежа.

- На основу Копије катастарског плана, Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Ариље (број предмета: 952-04-138-2705/2026 од дана 13.2.2026. године) утврђено је да на предметној парцели иам евидентиран један објекат.

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 један директан колски и пешачки приступ на улицу Змај Јовину на катастарској парцели број 201/3 КО Ариље у свему како је то дефинисано у Идејном решењу, а све у складу са важећим правилницима за ту врсту радова. Такође наводе да је у складу са планским документом 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) да се простор између регулационе и грађевинске линије може користити као простор за паркирање. Одељење за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте у условима истиче да се паркинг место не може означити као колски приступ парцели, и да парцела може имати само један колски приступ.

- У техничким условима ЈКП „Зелен“ Ариље наводи се да се прикључак на водоводну мрежу може извести са азбест-цементног цевовода (АЦЦ DN110), из Змај Јовине улице на катастарској парцели 201/3 К.О. Ариље, цевоводом од ПЕВГ димензије DN110 и радног притиска од 10 бари ка водомерном шахту.

- У техничким условима ЈКП „Зелен“ Ариље наводи се да се прикључак на канализациону мрежу може извести на постојећи канализациони шахт на катастарској парцели 200/4 КО Ариље .

- Према условима Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице:

-Место прикључења објекта: мерни ормар, иза мерног уређаја

-Место везивања прикључка на систем: Два слободна извода у ТС 10/0,4 kV „Дистрибуција“

-Опис прикључка до мерног места: На спољашњем зиду предвидети уградњу два кабловско-прикључна ормана (КПО) са осигурачима 3×250 А / 150.

Изградити 1 kV кабловски вод типа 2×PP00-А 4×150 mm², процењене дужине 253 m, од ТС 10/0,4 kV „Дистрибуција“ до објекта. Изградити прикључке од КПО-а до мерних ормана 1 kV кабловским водовима типа 2×PP00 4×95 mm², у инсталационим PVC цевима, процењене дужине 2×9 m.

-Опис мерног места:

У ходнику објекта или на спољашњој фасади уградити два мерна ормана за 15 мерних уређаја (МО1 и МО2).

Инсталирати укупно 25 трофазних бројила и једну директну мерну групу.

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице у својим условима није навео преко којих парцела прелази електроенергетска мрежа, као ни катастарску парцелу где се налази место прикључења, већ даје описно.

-У Идејном решењу се наводи да прикључак на ТК мрежу се оставрује према Техничким условима за пројектовање и прикључење издатим од Телекома дана 6.2.2025.године. Кроз ситем ЦИС су поново затражени услови имаоца који су саставни део ових локацијских услова.

3.Класа и намена објект

Слободностојећи објекат - стамбено - пословна зграда, спратности По+Пр+2, у складу је са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“ број 22/15) и припада категорији В, и то следећих класификационих ознака:

- 123001 - зграда 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 пијаци, сервисне станице за моторна возила итд. до 400 м² и П+1-категорија В - 7,88 %;
- 112222 - Стамбене зграде са три и више станова - Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. У којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак - преко 2000 м² или П+4+Пк (Пс)-категорија В - 92,12 %.

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

Основни подаци о објекту и локацији

Димензије објекта:

- укупна површина парцеле/парцела: 963 м²
- укупна БРГП надземно: 1726.00 м²
- укупна БРУТО изграђена површина: 2292.00 м²
- укупна НЕТО површина: 1925,53 м²
- површина приземља (брuto): 548.00 м²
- површина земљишта под објектом/заузетост: 589.00 м²
- спратност (надземних и подземних етажа): ПО+ПР+2 (*подрум +приземље+два спрата*)
- висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима: 11,42 м-атика од коте терена; 12,40 м-слеме од коте терена
- апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима: 354.62 м.н.в-атика; 355.60 м.н.в.-слеме
- спратна висина: 3,16 м-гаража; 3,10 м-приземље; 3,00-1.спрат; 3,00-2.спрат

Посебни делови објекта:

- Број функционалних јединица: 2 пословне јединице, 21 стамбена јединица
- број гаража/гаражних места: 16
- број паркинг места: остварено 7 на парцели

Материјализација објекта:

- материјализација фасаде: Контактна термоизолациона фасада, са деловима са декоративном облогом, као и каменом као завршном облогом
- оријентација слемена: Североисток-југозапад
- нагиб крова (нових): 10 ° (17%)
- материјализација крова: ТР лим

Процент зелених површина: 17,35 % (164.14 м²)

Индекс заузетости: 61,16 %

Индекс изграђености: 1,79

Начин грејања: грејање на струју

Сажети технички опис Идејног решења

УРБАНИСТИЧКА ДИСПОЗИЦИЈА

Предметна катастарска парцела број 1430 К.О. Ариље, представља грађевинску парцелу - део планираног грађевинског земљишта предвиђеног за пословање, компатибилне намене: становање и јавне функције. Површина парцеле је 9 ари 63 м². Парцела има директан излаз на јавну саобраћајницу – Змај Јовину улицу, има довољну површину и погодан облик, као и могућност прикључења на јавну водоводну, канализациону и електроенергетску мрежу. На парцели се налазе стари објекти који су предвиђени за рушење.

Позиција пројектованог слободностојећег објекта је на средишњем делу парцеле максималних димензија објекта 22.84 / 28.22m.

Колски и пешачки приступ новоформираној грађевинској парцели пројектован је са југозападне стране, директно са Улице Змај Јовине која је изграђена на катастарској парцели број 201/3 КО Ариље која је у јавној својини. Кота пода приземља је 120 центиметра виша од највишег пресека терена након интервенције, као и од коте улице.

Кота приземља усаглашена је са правилом Плана који дефинише да максимално 1/3 висине подрума буде изнад земље. Подрум је издигнут изнад земље 84 цм што је за 9 цм мање од 1/3 висине подрума која износи 280 цм.

Предвиђено је уређивање парцеле зеленим површинама и поплочавањем око објекта, тако и приступних стаза и паркинг места.

Паркирање (23 паркинг места) организовано је у оквиру предметне парцеле и у гаражи на етажи подрума, на следећи начин: 7 паркинг места пројектовано је на парцели и 16 гаражних места у гаражи.

Од укупног потребног броја паркинг места обезбеђена су 2 у димензијама пројектованим за инвалиде што је у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).

ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

Објекат је по својој категорији – 7,91 % 123001 – Зграде за трговину на велико и мало и 92,09 % 112222 – стамбене зграде са три или више станова преко 2000 m² или П+4С+Пк.

Планирана спратност стамбеног објекта је По+Пр+2С (подрум + приземље + два спрата), односно подрум и 3 надземне етаже.

Све етаже повезане су унутрашњим вертикалним комуникацијама (лифтом), а надземне етаже су повезане и степеништем и лифтом. Кабина лифта је пројектована у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015). Укупно у надземном делу објекта пројектоване су две пословне и 21 стамбена јединица, што је укупно 23 јединице.

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

Кровна конструкција је сложен вишеводни дрвени кров. Нагиб главних кровних равни је 10° . Основни носећи елементи су рогови димензија у пресеку 10×12 cm, постављени су на међусобном размаку од 74 cm. Рогови се ослањају на подручаче димензија 14×16 cm, венчанице димензија 12×12 cm.

Систем објекта је скелетни, са армиранобетонским платнима дебљине 25 cm и стубовима од 25×25 до 25×60 cm и АБ гредама димензија $25/40$ cm. Међуспратне конструкције су пуне АБ плоче дебљине $d=18$ cm.

Темељни зидови су армиранобетонски зидови дебљине 25 cm. Постављају се испод надземних зидова од гитер блока. Објекат је фундиран на темељној плочи. Дубина фундирања је -2.67 m.

АРХИТЕКТУРА ОБЈЕКТА

У обликовном смислу објекат је са геометријски правилним и линијским елементима.

ФАСАДА

Дизајн фасадне облоге израдити у свему према графичком делу пројекта архитектуре, и то у комбинацији контактне термоизолационе фасаде у две нијансе, са деловима израђеним од декоративне технике са ефектом дрвета, као и делом са каменом завршном облогом (или опеком или имитацијом камена или фасадне опеке). Декоративни слој фасаде мора да испуњава класу реакције на пожар Б-С1, Д1.

КРОВ

Кровна конструкција је сложен дрвени кров. Нагиб главних кровних равни је 10° . Кровни покривач је ТР лим. Предвиђа се термичка изолација минералном вуном и биће постављена по кровној плочи објекта. Одвођење атмосферских вода решено је системом хоризонталних олука, одакле се вода олукуним вертикалама од поцинкованог лима спушта и одводи ван објекта делом ка зеленим површинама, а делом у атмосферску канализацију уличне мреже.

ПОДОВИ

Унутрашња обрада подова су паркет и керамичке плочице у зависности од намене просторије и жеље и потребе инвеститора. У саставу пода су следећи материјали: преко подне плоче поставља се хидроизолација, затим слој за термичку изолацију, заштићен ПВЦ фолијом, а преко ње цементна кошуљица као подлога за претходно наведене завршне подне облоге. Унутрашња обрада пода гараже је епоксид.

ЗИДОВИ

Спољни зидови су зидани термо блоком, са контактном термоизолационом фасадом, укупне дебљине $d=35$ cm, а унутрашњи такође зидани термо блоком $d=20$ cm и $d=10$ cm, са додатном облогом. У кухињи се плочице постављају до висине 1.60 m.

ПЛАФОНИ

Плафони свих просторија су завршно бојени полудисперзивним бојама.

СТОЛАРИЈА

Унутрашња столарија

Сва унутрашња столарија пројектована је као дрвена, дупло шперплована и фурнирана. Дрвена су у комбинацији тврдо дрво (храст: доворотници и прагови) и чамовина (крила). Крила су пуна. Завршна обрада је полиуретанска боја.

Спољашња столарија

Спољашња столарија је изграђена од профила дрво-алуминијум профила са двоструким нискоемисионим стаклом промера 4+16+4 пуњеним аргоном.

5. Подаци о правилима уређења и грађења:

Катастарска парцела број 1430 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). Локација је урбанистичко технички разрађена кроз Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности По+П+2 на катастарској парцели број 1430 КО Ариље (број IV 03 350-157/25 од дана 4.2.2026.године) што представља даљи плански основ за издавање локацијских услова.

Предметна парцела број 1430 КО Ариље представља већ формирану грађевинску парцелу. Иста је била предмет урбанистичко техничке разраде локације.

Правила уређења и грађења преузета су из Урбанистичког пројеката за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+П+2) на катастарској парцели број 1430 КО Ариље (број: IV 03 350-157/25 од дана 4.2.2026.године) и иста гласе:

Урбанистичко архитектонско решење:

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

Парцела 1430 КО Ариље испуњава услов да буду грађевинска парцела за потребе изградње планираног вишепородичног објекта. Укупна површина грађевинске парцеле износи 963,00 м² (мин је 600 м², према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу), а ширина фронта ка улици Змај Јовиној је 28.19 м (мин је 16 м, према истом Правилнику).

Поред објеката на парцели су предвиђене манипулативне површине као и површине за мирујући саобраћај (асфалтиране или другачије обрађене – бетон и бехатон), површине за комунални отпад и осталу надземну инфраструктуру. Остатак чине слободне површине које су планиране за озелењавање – затрављивање.

ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ

Идејним решењем није предвиђено ограђивање парцеле

ПЛАНИРАНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ – технички опис

Урбанистичким пројектом је предвиђена изградња једног стамбено-пословног објекта са два пословна простора и 21-ом стамбеном јединицом.

Објекат је постављен на грађевинску линију ка улици, до суседних парцела је на одстојању од прописаних 2.5 м, док је у зони стамбеног објекта (спратности П+0 изграђеног на парцелама 203/2 и 203/8, обе у КО Ариље) одмакнут половину висине вишег објекта. У овом случају то је висина пројектоване зграде чија је референтна висина – висина слемена од 12,40 м од коте терена, па је половина растојања 6,20 м).

Примењено је правило да је 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 м.

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%. Како је овде нагиб крова 10 степени (17%) узета је висина слемена као меродавна.

ФУНКЦИЈА НОВОГ ОБЈЕКТА:

Пројектовани објекат је у функцији становања и пословања.

У основи је неправилног облика, максималних димензија 22.84 / 28.22 м, површине основе приземља 548,00 м² и спратности По+П+2 (подрум и три надземне етажe). Пројектована висина објекта је 11,42 м – атика и 12,40 м – слеме.

У оквиру објекта предвиђен је подрум са подземном гаражом нето површине 353.02 м², са 16 паркинг места (гаражних), 9 остава и неколико помоћних просторија (лифт, ходник, просторија за надпритисак). Укупна бруто површина ове етажe је 566,00 м², нето 487,69 м². Паркирање у гаражи је пројектовано према српском стандарду Ознаке на путу – Остале ознаке – Обележавање места за паркирање, SRPS U.S4.234 из априла 2020-те године.

Приземље објекта има 2 (два) пословна простора и 5 (пет) стамбених јединица укупне бруто површине 548,00 м² и нето површине 445.83 м². Пословање заузима 103.71 м², становање (298.80 м²).

У приземљу су, поред хоризонталних (ходници) и вертикалних комуникација (степениште и лифт), планирани и следећи простори и просторије: улаз, ветробран, остава за прибор за одржавање хигијене зграде, све укупно 43.32 м².

Први спрат је етажe намењена становању.

Бруто површина ове етажe износи 589.00 м², нето површина 491.49 м². На првом спрату је, поред хоризонталних (ходници) и вертикалних комуникација (степениште и лифт), планирано 8 (осам) стамбених јединица (станови бр. 6–13).

Други спрат је такође етажe намењена становању.

Бруто површина друге етажe износи 589.00 м², нето површина 491.49 м². На другом спрату је, поред хоризонталних (ходници) и вертикалних комуникација (степениште и лифт), планирано 8 (осам) стамбених јединица (станови бр. 14–21).

Главни улаз у објекат је 120 цм виши од коте јавне приступне површине.

За савладавање висине за улаз у објекат пројектоване су спољашње једнокраке

АБ степенице и платформа за инвалидска колица постављена бочно, са леве стране степеница. На спољашњем подесту степеница налазе се 3 улаза – два бочна који улазе у пословне просторе и један који је на правцу кретања преко кога се улази у стамбени део објекта.

Унутрашње АБ степениште је једнокрако и иде од приземља до последње етажe.

До подрума није предвиђен силаз степеништем већ само лифтом.

Планирани лифт као вертикална комуникација иде од подрума до последње етажe.

Предвиђени путнички лифт је трајно постројење са погоном на електричну енергију и намењен је превозу лица. Капацитет лифта је 630 кг, мах број особа 8.

ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА

Објекат је планиран у једној фази.

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Слободне површине око објекта предвиђене су као паркинг простор и хортикултурно уређени простор са зеленилом. Пројектовани зелени партер на делу парцеле испред и иза објекта има улогу стварања природне амбијенталне целине.

На погодним местима је предвиђено засађивање мање високог, а претежно ниског растиња. Један од услова за одабир места садње је био да ово зеленило својим кореновим системом и крошњама не омета нормално функционисање објекта. Ову нову вегетацију је такође било неопходно ускладити са подземним и надземним инсталацијама, поштујући прописе о њиховом међусобном одстојању.

Зона дворишта је дефинисана као зона травњака који се формира сетвом семена врста отпорних на сушу и осунчаност.

Приликом садње потребно је користити хидрогел како би се влага у зони корена свих категорија садног материјала што дуже задржала. У првој години након садње потребно је обезбедити адекватно заливање, прихрану, окопавање и плевљење дрвећа и жбуња, као и редовно кошење травњака.

За потребе каснијег одржавања травне вегетације планирати периодично кошење, а не употребу пестицида широког спектра деловања. Минимална висина траве при кошењу треба да буде 10 цм.

Препоручује се израда Пројекта пејзажног архитектонског уређења слободних и незастртих површина, којим ће се нарочито дефинисати одговарајући избор врста еколошки прилагођених предметном простору, технологија садње, агротехничке мере и мере неге усклађене са потребама одабраних врста.

Баланс површина

Табела : Преглед стварних планираних површина објеката у УП и урбанистички показатељи

објекти	Покривена површина (м ²)	БРГП (м ²)	БГП (м ²)	Индекс заузетости % у УП-у	Индекс изграђености у УП-у	Спратност
				ПГР мах 90%	ПГР мах -	ПГР-мах П+2
Стамбено пословна зграда	589.00	1726.00	2292.00			Остварено По+П+2
Укупно	589.00	1726.00	2292.00	61,16 %	1,79	

Укупно саобраћајне површине: 229,86 м² - 23.88 %

Зелене површине: 167,14 - 17.35 %

У оквиру ових правила уређења и грађења садржани су поједини услови прописани урбанистичким пројектом, којим је урбанистичко-технички разрађена предметна локација. Сва остала правила која нису наведена кроз ово поглавље локацијских услова дефинисана су предметним урбанистичким пројектом и морају бити у потпуности испоштована.

Обавеза пројектанта је да испоштује све законске и подзаконске акте у зависности од специфичности предметних објеката (приступне површине, садржаји партерног уређење, приступачност за несметано кретање, приступ особа са инвалидитетом, простор, проветравање, међусобно одстојање објеката, осветљење и друго..) У случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола, 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.

6. Услови заштита животне средине:

Министарство заштите животне средине у допису (број 000972281 2026 од дана 4..2026. године) издало је мишљење поводом захтева за информацију о потреби покретања поступка процене утицаја на животну средину за предметни пројекат, наводећи 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", бр106/2025) 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 изградње стамбено-пословног објекта спратности пп+пр+2, к.п.бр. 1430 к.п. Ариље, површине 1.925,53м² и према томе ова врста пројеката се не налази на Листама I и II горе наведене Уредбе односно, не подлеже процедури процене утицаја.

У складу са изнетим, не постоји законска обавеза покретања процедуре процене утицаја на животну средину за наведени пројекат.“

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

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

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+П+2 на катастарској парцели број 1430 КО Ариље садржао је техничке услове неопходне за његову израду. У поступку издавања локацијских услова упућени су захтеви имаоцима јавних овлашћења ради издавања услова за пројектовање, као и услова за прикључење, укрштање и паралелно вођење инсталација, уз изјашњење да ли остају при условима који су већ издати у оквиру Урбанистичког пројекта или издају нове. Услови по којима је потребно поступити су следећи:

Услови за пројектовање и прикључење на јавну саобраћајну површину:

Потребно је поступити према условима Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте, Општинске управе општине Ариље (број предмета: УПП-2/26 од дана 10.3.2026. године).

Услови за пројектовање и прикључење на електроенергетску мрежу:

Према условима Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранка Електродистрибуције Ужице (број предмета: 2581200-D.09.15.-80121/2-26, ПР-ЕНГ-01.79/02 од дана 26.2.2026. године).

- Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру електронски доставити попуњен, потписан и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који је достављен у прилогу ових услова (број уговора: 581200-D.09.15.-80121/3-26-UGP, ПР-ЕНГ-01.127/02 од дана 26.02.2026.године).

-Странка се, након исходавања локацијских услова, може директно обратити Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак електродистрибуција Ужице, ради закључивања уговора о исходавању инвестиционо-техничке документације.

Услови за пројектовање и прикључење на водоводну мрежу:

Према техничким условима ЈКП „Зелен“ Ариље (ROP-ARI-2925-LOC-1-HPAP-4/2025 од дана 23.2.2026. године).

Услови за пројектовање и прикључење на канализациону мрежу:

Према техничким условима који су садржани у урбанистичком пројекту ЈКП „Зелен“ Ариље (99-33/25 од дана 30.7.2025.године).

Услови за пројектовање/услови заштитите од пожара:

Према условима Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Ужицу (број предмета: 07.32. број: 217-28-282/26 од дана 23.2.2026. године).

Услови за пројектовање и прикључење/укрштање и паралелно вођење са телекомуникационом мрежом:

На основу прибављене копије плана водова, на предметној парцели је евидентирана телекомуникациона мрежа. Како би се она заштитила, упућен је захтев имаоцу јавног овлашћења за издавање услова за пројектовање и прикључење/укрштање и паралелно вођење мреже.

Пројектовање и прикључење/укрштање и паралелно вођење са телекомуникационом мрежом потребно је извести према техничким условима Телеком Србија а.д. Дирекција за технику, Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријепоље (број предмета: 79496/3 -2026 БТ од дана 5.3.2026. године).

У условима се наводи да преко катастарске парцеле за изградњу објекта налазе се телекомуникациони објекти који су у власништву Телеком Србије и да пре почетка извођења радова је потребно извршити индетификацију и обележавање трасе, како би се утврдио тачан положај, дубина и дефинисали коначни услови заштите. У словима се такође наводи и лседеће: „Уколико предметна изградња буде условљава измештање постојећих објеката „Телекома Србије“, неопходно је да инвеститор у име Телекома Србија покрене све

активности предвиђене Законом о планирању и изградњи. Телеком Србија ће у својству инвеститора измештања/изградње инфраструктуре електронских комуникација овластити инвеститора објекта за чију се изградњу издају услови, да у име и за рачун Телеком Србија, о свом трошку, изради сву потребну законски прописану техничку документацију и изведе радове на измештању постојећих објеката електронских комуникација, што ће се регулисати Уговором“.

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

Увидом у захтев и Идејно решење, Копију плана евидентирано је да на парцели има један објекат који је предвиђен за уклањање. Бруто развијена грађевинска површина која се руши-уклања је 157 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.), као и свим другим прописима који регулишу напред наведено.

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 91/2025), 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.
- Обавеза пројектанта је да испоштује све законске и подзаконске акте у зависности од специфичности предметног објекта (приступне површине, садржаји партерног уређење, приступачност за несметано кретање, приступ особа са инвалидитетом, простор, проветравање, међусобно одстојање објеката, осветљење и друго), односно 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. У случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу којег 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 обавезан да у потпуности поштује услове ималаца јавних овлашћења који чине саставни део локацијских услова, као и све обавезе утврђене тим условима, уз придржавање важећих закона, подзаконских аката и других прописа који се односе на предметну изградњу. У случају да поједини услови захтевају измене пројектне документације, неопходно је извршити проверу усклађености поступања са тим условима и обезбедити одговарајуће сагласности и друго.

- 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).
- **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 и 62/2023).

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: У оквиру Идејног решења, кроз систем Цеоп, дошло је до измене нето површине објекта за приближно 5 m² у односу на Идејно решење приказано у урбанистичком пројекту. Такође је измењен процентуални однос учешћа у укупној површини архитектонске целине у односу на Идејно решење из урбанистичког пројекта. Остали елементи, укључујући позицију, габарите и друге битне урбанистичке параметре, у потпуности су усклађени са урбанистичким пројектом. Наведене измене не утичу на важење потврђеног урбанистичког пројекта јер су измене које су вршене у оквиру самог објекта. Према наводима пројектанта, до разлика је дошло услед грешке у обрачуна.

Услови и мере заштите из Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+П+2) на катастарској парцели број 1430 КО Ариље (број: IV 03 350-157/25 од дана 4.2.2026.године) су следећа:

МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Ове мере се могу односити на мере у току изградње и на мере у току коришћења изведених објеката. Такође се односи на мере заштите које је неопходно предузети у фази уклањања постојећих објеката.

У току рушења постојећих објеката и нове изградње може доћи до нежељених дејстава по природно окружење. То се пре свега односи на повећану количину буке услед ангажовања грађевинских машина и алата, прашине и издувних гасова, као и повећане количине отпадних материја (грађевинских и осталих материја).

У фази рушења и изградње настаје већа количина грађевинског отпада (грађевински шут и остаци грађевинског материјала), посечена дрвенаста вегетација као и вишак земље.

Све ове врста отпада неопходно је прописно прикупити, разврстати и одвозити на локације које су за то прописане и одобрене. Приликом транспортовања овог грађевинског отпада, али и грађевинског материјала, онемогућити њихово расипање превозењем у одговарајућим возилима и са адекватном заштитом. Такође, потребно је вршити редовно квашење запрашених површина, нарочито манипулативних.

У току експлоатације објекта на квалитет ваздуха могу утицати емисије основних загађујућих материја из стационарних извора у објекту и емисије специфичних загађујућих материја пореклом од издувних гасова моторних возила.

Такође, с обзиром да у непосредној околини, као и на самом разматраном простору, нема озбиљнијих индустријских постројења, на квалитет животне средине овог простора, односно на квалитет ваздуха, утицај могу имати саобраћају околним улицама, индивидуално ложишта и котларнице централног грејања.

Објекат је планиран тако да је обезбеђено довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама и да се не умањива осветљеност и осунчаност просторија у суседним објектима.

Обезбеђено је и контролисано прикупљање атмосферских вода са свих саобраћајница, манипулативних површина и паркинга и њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у реципијент; чишћење сепаратора и уклањање отпадног талога организовати искључиво преко овлашћеног правног лица.

Обезбеђено је на одговарајући начин сакупљање и поступање са отпадним материјама и материјалима (комунални отпад, рециклабилни отпад и сл.).

МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Простор УП-а је у непосредном контакту са границом амбијенталне целине „Градски центар“ дефинисаном Планом генералне регулације и његовом Изменом и допуном. Та граница је дата на основу истраживања Завода за заштиту споменика културе Краљево и њиховог Елабората израђеног за потребе Плана генералне регулације.

Препоруке за нову градњу су следеће:

- Неопходно је пажљиво пратити земљане радове. Локалитети са археолошким садржајем специфични су са становишта заштите јер се налазе испод површине земље и често није могуће знати за њихово постојање, тако да је приликом било каквих земљаних радова могуће наићи на остатке материјалне културе из прошлости.
- Ако се у току земљаних радова наиђе на археолошки локалитет или предмете извођач радова је дужан да без одлагања обустави радове и обавести надлежну установу заштите и очувања културног наслеђа (Завод у Краљево) и предузме мере да се налаз не уништи и да се сачува на месту и положају у коме је откривен.
- Уколико постоји опасност оштећења Завод може привремено обуставити радове док се на основу закона не утврди да ли откривена непокретност има својства културног добра
- Извођач радова/ инвеститор дужан је да предузме мере техничке заштите према посебним условима надлежног завода како налаз не би био уништен или оштећен
- Забрањено је неовлашћено прикупљање археолошког материјала
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за надзор, праћење, истраживање, чување, публикавање и излагање добра које ужива претходну заштиту, које се открије приликом земљаних радова, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

У обухвату простора за који се израђује УП нема заштићених подручја природе за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја, еколошких коридора од међународног значаја нити других елемената еколошке мреже Републике Србије.

Сходно томе се, за све предвиђене активности, прописују следеће мере и услови заштите:

1. у случају да у току извођења грађевинских радова и приликом експлоатације објекта дође до појаве ерозије или спирања земљишта, инвеститор је у обавези да хитно предузме одговарајуће антиерозивне мере;

2. све радовима оштећене површине треба да буду саниране, стабилизоване и затрављене;

3. предвидети постављање специјалних судова за сакупљање отпада на одговарајућим бетонским површинама;

4. планом , у оквиру мера заштите мора бити наглашено да , уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сходно Закону о заштити природе извођач је дужан да обавести министарство надлежно за послове заштите животне средине, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

На основу расположивих података и теренског обиласка предметног простора процењено је да са становишта циљева заштите природе и животне средине, изградња стамбено-пословног објекта неће угрозити природне вредности подручја.

У складу са захтевима члана 5.став2. Закона о заштити животне средине (Сл. Гласник РС број 135/2004, 36/2009-други закон, 72/2009-др.закон, 43/2011 одлука – УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018-др.закон и 94/2024-др.закон), правна и физичка лица дужна су да , између осталог, у обављању својих делатности обезбеде „рационално кориштење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом“.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА И ЕКСПЛОЗИЈА

Настајање пожара, који могу попримити карактер елементарне непогоде, не може се искључити, без обзира на све мере безбедности које се предузимају на плану заштите. У обухвату предметног УП-а су предвиђене одговарајуће мере заштите од пожара у смислу приступаобјектима, међусобног растојања објеката и одабира конструкције која ће бити прописане сеизмичкеотпорности, а елементи конструкције и остали материјали потребног степена ватроотпорности. Са аспекта заштите од пожара треба обезбедити следеће услове:

- Адекватну удаљеност између зона предвиђених за стамбене објекте и објекте јавне и осталих намена
- Безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање.
- Могућност евакуације и спасавања људи.
- Посебне приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила
- Изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољне количиневоде за гашење пожара.
- Мере безбедности и систем противпожарне заштите који ће се предвидети Елаборатом заштите од пожара и Главним пројектом заштите од пожара
- Основне мере безбедности и заштите људи, објеката, постројења и инсталација даћ се кроз исправна техничка решења, избор опреме, избор материјала, техничке прорачуне, прописана растојања од путева унутар постројења и других објеката, услове и упутства који се дају у Главним пројектима према којима ће се градити објекти и инсталације на овој локацији.
- На објекту ће бити истакнуте натписне табле са називом објекта, као и табле упозорења и забрана.
- Распоред натписних табли биће дат у Пројекту противпожарне заштите.

- Све радове на објекту извести стручно и квалитетно са употребом квалитетног атестираног материјала уз стручну радну снагу и уз стални надзор стручних лица. Приликом извођења радова придржавати се мера заштите на раду, као и осталих прописа о заштити и безбедности.

За испуњење наведених захтева потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС" 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-др.закон), и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката којима се морају обезбедити основни захтеви заштите од пожара, тако да се у случају пожара:

- очува носивост конструкције током одређеног времена
- спречи ширење ватре и дима унутар објекта
- спречи ширење ватре на суседне објекте
- омогући сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.

МЕРЕ ПРИСТУПАЧНОСТИ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

Приликом пројектовања објекта и саобраћајних површина на парцели омогућен је несметан приступ, кретање и боравак особама са инвалидитетом, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. Гласник РС", бр. 22/15), као и осталим важећим прописима, нормативима и стандардима који регулишу ову област.

Нивелације свих пешачких стаза и пролаза је урађена у складу са важећим прописима о кретању особа са посебним потребама.

У предбашти објекта предвиђена су два паркинг места за особе са инвалидитетом.

Вертикална комуникација за ова лица обезбеђена је лифтом.

Денивелација између спољашњег терена и приземља се савлађује степеницама одговарајућом платформом за лица са инвалидитетом.

МЕРЕ УПРАВЉАЊА ОТПАДОМ

Управљање отпадом на локацији ће се остварити у складу са Законом о управљању отпадом („Сл. гласник РС“ бр: 36/2009, 88/2010, 14/2016, 95/2018 - др.закони и 35/2023) и подзаконским актима.

У оквиру парцеле је испројектована површина за одлагање отпада испред зграде, у зони предбаште којој је омогућен приступ прилагођен карактеристикама возила одвоз смећа.

МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Како се задњих двадесетак година у јавности и у стручним круговима велики акценат ставља на смањење потрошње свих врста енергије, заштити и очување животне средине смањењем емисије штетних гасова у атмосферу (смањењу глобалног загревања и загађења), као и на активирању обновљивих извора енергије (сунце, ветар, вода-реке и геотермални извори), у пројекту су примењене и мере енергетске ефикасности.

Водило се рачуна о примени грађевинских производа који задовољавају својстава уштеде енергије и задржавања топлоте, комфора, заштите од буке, хигијене:

- примени заштите објеката од прегревања у летњем периоду (грађевински елементи за заштиту)
- обезбеђењу високог степена природне вентилације и остварењу што бољег квалитета ваздуха и уједначености унутрашње температуре на дневном и/или сезонском нивоу
- пројектовању одговарајућих система прозора и спољашњих врата како би се избегли губици топлотне енергије
- примени топлотне изолације објеката који се греју (коришћење природних материјала и материјала нешкодљивих по здравље људи и околину, као и материјала изузетних термичких и изолационих карактеристика)
- користити ефикасне системе грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије колико је то могуће, (соларни панели и колектори, термалне пумпе, итд);
- уградња штедљивих потрошача електричне и топлотне енергије, и
- осталих видова уштеде који се покажу као рационални (нпр. препорука је да се кишница прикупља у посебне резервоаре и та вода користи за заливање травњака, прање спољњих површина и сл.), тј. предвидети еколошке, економске и друштвене користи кроз адекватна природна решења и примену елемената зелене инфраструктуре.

Правна регулатива коју треба испратити у току израде техничке документације је:

- Закон о коришћењу обновљивих извора енергије (Сл.гласник РС бр.40/22 и 35/23 и 94/24);
- Закон о енергетској ефикасности и рационалној употреби енергије (Сл.гласник РС бр.40/21);
- Правилник о енергетској ефикасности зграда (Сл.гласник РС бр.61/11) и
- Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (Сл.гласник РС бр.69/12, 44/2018-др. Закон и 111/2022).

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 објеката („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: 20250218-4 од новембра 2025. године), које је израдио [REDACTED]

[REDACTED] услови имаоца јавних овлашћења прибављани у овом поступку као и они који су садржани у потврђеном урбанистичком пројекту, као и целокупан Урбанистички пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+П+2) на катастарској парцели број 1430 КО Ариље (број: IV 03 350-157/25 од дана 4.2.2026.године).

ОПШТИНА АРИЉЕ

- Општинска управа –

Број предмета: ROP-ARI-2925-LOC-1/2026

LU-5/26, 26.3.2026. године

Овлашћено лице НО

Руководилац Одељења за урбанизам,

изградњу и инспекцијске послове

Ружица Николић Василић