

Република Србија

ОПШТИНА ПОЖЕГА

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350-407/2023

ROP-POZ-14762-LOC-1/2023

23.05.2023.год.

П о ж е г а



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе у Пожеги, поступајући захтеву за издавање локацијских услова, инвеститора Ане Ђурић из Пожеге, ул.Ј [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], поднет преко пуномоћника Ђорђа Павловића из Пожеге, ул. [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], а на основу чл.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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) и члана 3, 7 и 8 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.68/2019) доноси

З А К Љ У Ч А К

ОДБАЦУЈЕ СЕ захтев инвеститора Ане Ђурић из Пожеге, ул. [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], поднет преко пуномоћника Ђорђа Павловића из Пожеге, ул. [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], за издавање локацијских услова за доградњу (надзиђивање) и реконструкцију постојећег објекта спратности Под.+П+1, планиране спратности Под.+П+2+Пк(становање) на кат. парц. бр.256 КО Пожега, јер нису испуњени формални услови прописани Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.68/2019).

Образложење

Инвеститор Ана Ђурић из Пожеге, ул.Ј [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], поднела је преко свог пуномоћника Ђорђа Павловића из Пожеге, ул. [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], захтев који се односи на издавање локацијских услова за изградњу доградњу (надзиђивање) и реконструкцију постојећег објекта спратности Под.+П+1, планиране спратности Под.+П+2+Пк(становање) на кат. парц. бр.256 КО Пожега.

Захтев је примљен у ЦИС-у дана 19.05.2023.год. и заведен је под бројем ROP-POZ-14762-LOC-1/2023, а у општинској управи под бројем 03 број 350-407/2023 од 22.05.2023.год.

По пријему захтева надлежни орган је, поступајући по одредбама чл.6 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.68/2019), утврдио да је подносилац уз захтев доставио следећу документацију :

- Идејно решење СТАМБЕНА ЗГРАДА СА ВИШЕ ОД ТРИ СТАНА – 112221, ЗГРАДА ЗА ТРГОВИНУ НА ВЕЛИКО И МАЛО - 123001, Спратност По+П+2+Г на кат. пар. бр. 256 К.О. Пожега, број техничке документације 30/2023-IDR из маја 2023.год., урађено од стране WORKROOM, одговорни пројектант Ђорђе Павловић из Пожеге, ул.Војводе Степе бр.12, ЈМБГ 2901988791827, лиценца број : 300 А00876 19,
- Графички прилози ИДР у dwg формату и PDF формату,
- Овлашћење којим инвеститор овлашћује пројектанта за подношење захтева,
- Катастарско-топографски план из фебруара 2023.год., урађен од стране Геодетске агенције „AKSIS“ Ваљево, оверен од стране Душка Милутиновића, дипл.геод.инж. у PDF формату

По пријему захтева, а на основу чл.7 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, надлежни орган проверио је испуњеност формалних услова за даље поступање по поднетом захтеву и том приликом утврдио следеће :

На основу чл.8 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, нису испуњени формални услови за даље поступање по захтеву, односно уочено је да уз захтев није приложен доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију.

Како нису испуњени сви формални услови за даље поступање по захтеву због наведених недостатака, то је овај орган на основу члана 8 став 2 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“ бр. 68/2019) и члана 8ђ став 2 Закона о планирању и изградњи, поступио као у диспозитиву и захтев одбацио.

Инвеститор може поднети нови захтев за издавање локацијских услова, а у складу са чл.6 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, којим је дефинисано да се поступак за издавање локацијских услова покреће подношењем захтева надлежном органу кроз ЦИС. Уз захтев се прилаже :

- 1) идејно решење, израђено у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- 2) доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију.

НАПОМЕНА : Ради даље разраде локације, а због ефикасности поступања, орган је мимо обавезе порписане за ову врсту процедуре, извршио увид у ИДР-е, као и комплетну документацију

приложеном уз захтев и констатовано следеће :

Утврђено је да, приложени КТП из фебруара 2023.год., урађен од стране Геодетске агенције „AKSIS“ Ваљево, оверен од стране Душка Милутиновића дипл.геод.инж. не одговара постојећем стању на терену. Катастарско топографски план служи као подлога за пројектовање у грађевинарству и урбанизму. Садржај катастарско топографског плана су : границе катастарске парцеле, сви објекти, намена земљишта, пратеће инсталације (водовод, струја, канализација, гасовод, телекомуникација), пратећа путна мрежа као и висинска представа терена. Наведени ситуациони план се ради искључиво по важећим Прописима. Катастарско топографски план је први корак и представља основ за пројектовање и изградњу и зато је јако битно да буде урађен тачно и прецизно.

Идејно решење није урађено у складу са Планом генералне регулације Пожега (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16, 2/17, 4/18, 13/21 и 15/21 - испр.грешке).

Посебним условима грађења за целину Ц0 задат је услов да је минимално 20% површине грађевинске парцеле потребно уредити зеленим површинама, што није испоштовано ИДР-ем. У Главној свесци ИДР, као ни у графичком делу на листу Ситуација, није уште третиран проценат зелених површина. Напомињемо да се зелене површине не могу користити као колски прилази и површине за маневар приликом паркирања.

Идејним решењем планирано је на парцели 22 паркинг места. Потребно је проверити да ли планирани број паркинг места задовољава потребе свих власника посебних делова у објектима изграђеним на предметној кат. парцели бр.256 КО Пожега (обј. са кат. ознаком 1 и 2), као и планираног надзиђивања, а према критеријуму :

- једно паркинг место по једној стамбеној јединици;
- једно паркинг место на 70 m² корисног простора банке, здравствене, пословне, образовне и административне установе. Уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање по једном пословном простору;
- једно паркинг место на 100 m² корисног простора трговине на мало;
- једно паркинг место на користан простор за 8 столица угоститељског објекта.

Као имаоц права на парцели уписана је РЕПУБЛИКА СРБИЈА у уделу 574/1080 док су ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА, у уделу 506/1080, уписани као власници на земљишту под објектима са катастарским ознакама 1 и 2. На основу чл.70 Закона о планирању и изградњи, потребно је обратити се органу за имовинко правне послове ОУ Пожега, ради прибављања Решења о утврђивању земљишта за редовну употребу објекта и формирању грађевинске парцеле, ради стицања права својине на земљишту припадајућем вишепородичним стамбеним зградама на кат. парцели бр.256 КО Пожега, као и уписа права својине у СКН Пожега.

Такође, предложеним решењем паркинг простора онемогућило би се надзиђивање стамбено пословног објекта са кат. ознаком бр.2 на истој парцели и власници посебних делова довели у неравноправан положај.

За реализацију планираног паркинга на начин приказан у ИДР-у, потребно је решити имовинске односе на парцели на претходно описан начин, као и прибавити сагласност власника посебних делова обј. са катастарском ознаком бр.1 и бр.2., изграђени на кат. парцели бр.256 КО Пожега. Закон о становању и одржавању зграда ("Сл. гласник РС", бр. 104/2016 и 9/2020 - др. закон), у члан 3 каже да Стамбену заједницу чине сви власници посебних делова стамбене, односно стамбено-пословне зграде. Стамбена заједница има статус правног лица, и у јавно-правним односима и поступцима у којима је прописано да се власник зграде појављује као странка, својство странке у тим поступцима има стамбена заједница. Ако зграда има више целина са засебним улазима, власници посебних делова сваке од тих целина могу формирати стамбену заједницу улаза на коју се сходно примењују све одредбе овог закона које се односе на стамбену заједницу зграде у целини. У

ситуацији када су формиране засебне стамбене заједнице по улазима, за радове на надзиђивању зграде као целине, као и за одлучивање о начину коришћења и одржавања земљишта за редовну употребу зграде потребна је сагласност већине од укупног броја стамбених заједница по улазима. У овом случају сагласност за надзиђивање у име стамбене заједнице улаза потписује управник стамбене заједнице улаза, а уговор са инвеститором потписује лице које за то овласте управници стамбених заједница улаза који су дали сагласност. Стамбена заједница се уписује у регистар стамбених заједница.

Надлежност скупштине стамбене заједнице, у складу са члан 42 Закона о становању, је између осталог да доноси одлуку о предузимању радова на заједничким деловима зграде; доноси одлуку о одржавању земљишта за редовну употребу зграде; доноси одлуку о коришћењу заједничких делова зграде издавањем њихових делова трећим лицима или власницима посебних делова; доноси одлуку о располагању заједничким деловима зграде; доноси одлуку о начину коришћења земљишта које служи за редовну употребу зграде.

Рад и одлучивање скупштине регулисан је члан 44 Закона о становању и одржавању зграда. О располагању заједничким деловима зграде, поверавању управљања професионалном управнику и кредитном задуживању стамбене заједнице скупштина стамбене заједнице одлучује већином коју чине 2/3 укупног броја гласова. У случају располагања заједничким деловима зграде за потребе надзиђивања, сагласност у смислу закона којим се уређује изградња објеката представља сагласност скупштине стамбене заједнице која се доноси већином од 2/3 укупног броја гласова. На основу сагласности, управник стамбене заједнице закључује уговор са инвеститором којим се регулишу сви битни елементи уговора, а посебно међусобна права и обавезе, рокови, обавезе инвеститора да на погодан начин обавештава власнике посебних делова о почетку и завршетку извођења радова, поштовању кућног реда и др.

Друга варијанта за решавање паркинг простора је у складу са одредбама чл.17а Одлуке о допунама одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Сл. лист општине Пожега“, бр.4/23). Уколико инвеститор објекта пре добијања грађевинске дозволе, пројектом за грађевинску дозволу не обезбеди важећим планским документом прописан број паркинг места на сопственој грађевинској парцели, обавезан је да плати допринос за уређивање грађевинског земљишта за изградњу јавних паркинг места односно јавних гаража за недостајући број паркинг односно гаражних места у износу утврђеном по једном недостајућем месту и то у случају надградње вишепородичних стамбених, вишепородичних стамбено-пословних објеката и пословних објеката, до максимално једне етаже са максимално 8 функционалних јединица, односно максимално 8 недостајућих паркинг места.

Такође, на предметној кат. парцели приказан је објект. са кат. ознаком бр.3, планиран за уклањање. По подацима РГЗ за предметни објекат власник одн. држалац није утврђен. Закон 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 и 52/2021), у члану 168 каже да се уклањању објекта, може приступити само на основу дозволе о уклањању објекта, а уз захтев за издавање дозволе о уклањању објекта, подноси се између осталог и доказ о својини на објекту.

У складу са чланом 135 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 и 52/2021) којим је дефинисано да се грађевинска дозвола издаје инвеститору који има одговарајуће право на земљишту или објекту, потребно је решити имовинске односе на парцели. Као одговарајуће право на земљишту сматра се право својине, право закупа на грађевинском земљишту у јавној својини, као и друга права прописана Законом о планирању и изградњи.

На основу Закона становању и одржавању зграда ("Сл. гласник РС", бр. 104/2016 и 9/2020 - др. закон), радови којима се мењају габарит и волумен зграде су доградња и надзиђивање. Доградња је извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор испод зграде, изнад зграде (надзиђивање) или уз постојећу зграду и са њом чини грађевинску, функционалну и/или техничку целину, стога је неопходно приложити сагласност и уговор са скупштином стамбене заједнице.

Према подацима са званичног сајта Републичког геодетског завода, објекат са ознаком 2 у катастру, води се као објекат који за део објекта нема дозволу (употребну или грађевинску), па је потребно пре планираног надзиђивања извршити озакоњење објеката у складу са Законом о озакоњењу објеката («Сл.гл.РС» број 96/2015, 83/2018 и 81/2020-одлука УС). Уколико постоји одобрење за изградњу поменутих објеката, потребно га је евидентирати у Служби за катастар непокретности Пожега.

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог закључка може се у року од три дана од дана достављања изјавити приговор надлежном општинском већу преко овог органа или електронским путем кроз централни информациони систем.

Обрадио/ла : Д. Стефановић дипл.инж.арх.

Руководилац,

Мирјана Вајовић, дпп