

Република Србија

ОПШТИНА ПОЖЕГА

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–36/2024

ROP-POZ-2623-LOC-1/2024

05.02.2024.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 Предрага Папића (ЈМБГ [REDACTED]) из Пожеге, ул. [REDACTED], поднет преко пуномоћника Ђорђа Павловића (ЈМБГ [REDACTED]) из Пожеге, ул. [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, 52/2021 и 62/2023), члана 3, 7 и 8 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.96/2023) и чл.6 Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/2023) доноси

З А К Љ У Ч А К

ОДБАЦУЈЕ СЕ захтев инвеститора Предрага Папића (ЈМБГ [REDACTED]) из Пожеге, ул. [REDACTED] 5, поднет преко пуномоћника Ђорђа Павловића (ЈМБГ [REDACTED]) из Пожеге, ул. [REDACTED], за издавање локацијских услова за доградњу (надзиђивање) и реконструкцију постојећег објекта спратности Под.+П+2, планиране спратности Под.+П+3 на кат. парц. бр.200/1 КО Пожега, јер нису испуњени формални услови прописани Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.96/2023).

Образложење

Инвеститор Предраг Папић (ЈМБГ [REDACTED]) из Пожеге, ул. [REDACTED], поднео је преко свог пуномоћника Ђорђа Павловића (ЈМБГ 2901988791827), из Пожеге, ул. [REDACTED], захтев који се односи на издавање локацијских услова за доградњу (надзиђивање) и реконструкцију постојећег објекта спратности Под.+П+2, планиране спратности Под.+П+3 на кат. парц. бр.200/1 КО Пожега.

Захтев је примљен у ЦИС-у дана 02.02.2024.год. и заведен је под бројем РОР-РОЗ-2623-ЛОС-1/2024, а у општинској управи заведен је истог дана под бројем 03 број 350-36/2024.

Према ИДР-у и Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат, класификован је као :

1. 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 пијаце, сервисне станице за моторна возила итд. до 400 м² и П+1), класификациони број 123001, категорије Б, процентуална заступљеност 23,14%
2. СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ СА ВИШЕ ОД 3 СТАНА (Издвојене стамбене зграде са три стана, за стално становање или за повремено боравак, до 2.000 м² и П+4+Пк (ПС)), класификациони број 112212, категорије Б, процентуална заступљеност 49,04%.
3. РЕСТОРАНИ, БАРОВИ И СЛИЧНЕ УГОСТИТЕЉСКЕ ЗГРАДЕ Засебне зграде ресторана, барова, кантина До 400 м² и Р+2 категорије Б - класификациони број 121113, процентуална заступљеност 27,82% у укупној површини објекта.

По пријему захтева надлежни орган је, поступајући по одредбама чл.6 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.96/2023), утврдио да је подносилац уз захтев доставио следећу документацију :

- Идејно решење 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре (у dwg и PDF формату), број техничке документације 09/2024-IDR из фебруара 2024.год., урађено од стране WORKROOM, одговорно лице и одговорни пројектант Ђорђе Павловић из Пожеге, ул. [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], лиценца број : 300 А00876 19,
- Графички прилози ИДР (у dwg формату),
- Овлашћење којим инвеститор овлашћује пројектанта за подношење захтева,
- Катастарско-топографски план (у dwg и PDF формату) из августа 2019.год., урађен од стране „Геодетска мерења" Коцељева, Издвојено место Пожега, ул. [REDACTED], овлашћено лице : Маринко Митровић,
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП и републичке адм. таксе
- Остала документа.

У складу са 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 уочени су недостаци у садржини достављене документације.

У члану 3 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023) наведено је да се у обједињеној процедури доставља ситуациони план у dwg формату који је геопозициониран у државном координатном

систему, уз обавезну доставу примерка сачињеног и у пдф формату, потписаног у складу са ставом 1 истог члана.

Напомињемо да је овај орган ради даље разраде локације, а због ефикасности поступања, мимо обавезе прписане за ову врсту процедуре, извршио увид у ИДР-е, као и комплетну документацију приложену уз захтев, те је утврђено да 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).

ИДР-ем није правилно дефинисан начин решавања паркинг места. Улаз у стамбену зграду је са задње, дворишне стране објекта (супротно од Трга слободе), тако да је пешачки као и колски приступ могућ једино преко парцеле 201/2 КО Пожега (имаоц права на парцели је Министарство одбране, као корисник и РС, државна својина). Кат. парцела бр.201/ КО Пожега се од времена изградње предметног стамбено-пословног објекта као и објекта на кат. парцели бр.202/2 КО Пожега, користи као двориште истих, као и за паркирање аутомобила станара зграда.

Решавање паркинг простора може се извести 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 (што у предметном случају није оствариво), 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 објекта и пословних објекта, до максимално једне етаже са максимално 8 функционалних јединица, односно максимално 8 недостајућих паркинг места. С обзиром да је надоградња планирана као једна функционална целина – ресторан, потребно је обезбедити паркинг места по критеријуму : једно паркинг место на користан простор за 8 столица угоститељског објекта, а максимално 8 недостајућих паркинг места.

У складу са чланом 8 Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл. гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015), лифтови одговарајућег капацитета и карактеристика, а у складу са прописима којима се уређује ова област, обавезно се уграђују у сваку стамбену зграду са четири и више надземних етажа. У стамбеним зградама у којима је, у складу са овим правилником обавезна уградња лифтова, најмање један лифт мора да задовољи стандарде приступачности. С обзиром на спратност предметног објекта од четири надземне етаже (Под.+П+3), у складу са Правилником обавезна је уградња лифта, што није испоштовано Идејним решењем.

Као имаоц права на парцели и имаоц права на објекту уписано је Министарство одбране као корисник и РС, својина државна у уделима 1/1. Као власници посебних делова објекта, уписано је више физичких лица (власници посебних делова) као и Општина Пожега као корисник посебног дела и Република Србија (својина државна) у уделима 1/1.

У складу са чланом 135 Закона о планирању и изградњи, којим је дефинисано да се грађевинска дозвола издаје инвеститору који има одговарајуће право на земљишту или објекту, потребно је решити имовинске односе на парцели и објекту, а пре издавања грађевинске дозволе.

Одредбама Закона о становању и одржавању стамбених зграда ("Сл. гласник РС", бр. 104/2016 и 9/2020 - др. закон) члан 5, стицањем права својине на посебном делу зграде стиче се и право својине над заједничким деловима зграде, право учешћа у управљању стамбеном

заједницом и право сусвојине на земљишту на коме је зграда изграђена, односно земљишту које служи за редовну употребу зграде. 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, ради стицања права својине на земљишту и припадајућем вишепородичном стамбено-пословном објекту на кат. парцели бр.200/1 КО Пожега, као и уписа права својине у СКН Пожега.

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.96/23) и члана 8ђ став 2 Закона о планирању и изградњи, поступио као у диспозитиву и захтев одбацио.

Усаглашен захтев се може поднети у року од 10 дана од пријема овог Закључка, а најкасније 30 дана од дана његовог објављивања на интернет страници надлежног органа, уз који се не доставља документација која је правилно поднета уз овај захтев, нити се поново плаћа административна такса која је у овом захтеву уплаћена као ни накнада. Напомињемо да је при подношењу усаглашеног захтева потребно навести број овог предмета у рубрици „претходни предмет у систему е-дозвола“.

На основу чл.25 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката, уз усаглашени захтев у смислу Закона и правилника који уређује спровођење обједињене процедуре електронским путем, уз главну свеску се, као посебан документ, обавезно доставља и изјашњење по примедбама из одлуке којом је претходни захтев одбачен.

Подносилац захтева може само једном искористити право на подношење усаглашеног захтева без обавезе достављања документације поднете уз захтев који је одбачен и поновног плаћања накнаде за Централну евиденцију.

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, дипп