

Република Србија

ОПШТИНА ПОЖЕГА

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350 – 165/2019

ROP-POZ-18436-LOC-1/2019

08.07.2019.године

П О Ж Е Г А

Општинска управа у Пожеги - Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине, поступајући по захтеву инвеститора Општина Пожега, Трг Слободе 9, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Богићевић Славољуба из Ариља, [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу другог стамбено-пословног објекта на катастарској парцели број 393/1 КО Пожега, на основу члана 8. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.РС» бр.113/2015, 96/2016 и 120/2017) доноси

З А К Љ У Ч А К

ОДБАЦУЈЕ СЕ захтев инвеститора Општина Пожега, Трг Слободе 9, [REDACTED], поднет преко пуномоћника Богићевић Славољуба из Ариља, [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу другог стамбено-пословног објекта на катастарској парцели број 393/1 КО Пожега, јер је захтев непотпун и не садржи прописану документацију.

Образложење

Општина Пожега, Трг Слободе 9 [REDACTED], поднео је захтев преко свог пуномоћника Богићевић Славољуба из Ариља [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу другог стамбено-пословног објекта на катастарској парцели број 393/1 КО Пожега.

Уз захтев за издавање локацијских услова достављена је следећа документација:

- доказ о уплати административне таксе (РАТ) у пдф формату, оверен квалификованим електронским потписом,
- доказ о уплати накнаде за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова (накнада за ЦЕОП), оверен квалификованим електронским потписом,
- пуномоћје оверено квалификованим електронским потписом,
- анекс уговора о финансирању зграде, оверен квалификованим електронским потписом,
- геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози (КТП) у pdf формату потписан електронским потписом пуномоћника, и од стране геодетске агенције која је извршила мерење,
- геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози (КТП) у dwg,
- Идејно решење (Главна свеска и Пројекат архитектуре) у pdf формату потписано електронским потписом, оверен лиценцом одговорног пројектанта 310
- Графички прилози у dwg формату и то посебно 12 прилога : Ситуација, Основа приземља, Основа крова, Основа крова (два пута приложено), Изглед 1 (празан прилог), Основа тавана, Изглед 2, Изглед 1 , Изглед 3, Изглед 4, Пресек 2 и Пресек 2 (други цртеж).

По пријему захтева овај орган је проверио испуњеност формалних услова за даље поступање по поднетом захтеву.

Том приликом уочено је да је захтев непотпун односно да **Идејно решење „СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА 2 (Пр+4)“ на катастарској парцели број 393/1 КО Пожега, угао улица Карађорђева и Змајева**, није урађено у складу са Законом о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19) ни са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта («Сл.гл.РС» бр.72/2018) те због тога није урађен ни у складу са правилима изградње и уређења који су дефинисани Планом генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18) и то у следећем:

- Приложено Идејно решење – Пројекат архитектуре је **оверено лиценцом одговорног пројектанта 310**, која покрива израду архитектонских пројеката једноставних индивидуалних објеката до 300м², па је потребно ИДР оверити одговарајућом лиценцом у складу са Законом;

- У Идејном решењу **не може се утврдити да ли је обезбеђен довољан број паркинг места**; у тексту главне свеске пише да је обезбеђено 34 паркинг места на саобраћајним површинама, остало се обезбеђује изградњом вишеспратне гараже; напомињемо да је ово одељење већ издало локацијске услове за изградњу гараже за потребе првог стамбено-пословног објекта на парцели (који је већ изграђен и на ситуацији означен као „постојећа зграда П+4+Пс“ а издата је дозвола за изградњу објекта спратности П+4 под бројем РОР-РОЗ-8024-СРП-1/2017) али инвеститор за 12 месеци од издавања локацијских услова није тражио издавање грађевинске дозволе и издати услови више не важе те с тога потребно је тражити поновно издавање локацијских услова за изградњу гараже у складу са Законом и да се онда дефинише коначан број гаражних места тако да задовољи потребе свих планираних објеката на парцели; у овом тренутку можемо да сматрамо да на парцели није обезбеђен довољан број паркинг места јер се на графици виде само 34 места а ни та места нису сва функционална, једно место се налази у самом радијусу кривине интерне саобраћајнице на парцели. Дакле, не може се одобрити изградња новог стамбено-пословног објекта без изградње вишетажне гараже која би обезбедила потребна паркинг места првенствено за постојећи вишепородични стамбено-пословни објекат П+4 (или П+4+Пс како је уписано на геодетском снимку), па затим, уколико је могуће, и за планирани други вишепородични стамбено-пословни објекат П+4. Постојећи објекат не може добити употребну дозволу, док се за исти не обезбеди потребан број паркинг места. Сходно броју и врсти посебних делова објеката (станова и пословних простора), за планирани објекат потребно је обезбедити минимално 15 паркинг места (по један за сваки локал којих има 3 и по 1 за сваки стан којих има 12), док је за већ изграђени стамбено-пословни објекат П+4 потребно обезбедити 46 паркинг места (која су, према пројекту за издавање грађевинске дозволе, обезбеђена у оквиру вишеспратне монтажне гараже на истој локацији), што износи укупно **61** паркинг место.

- У Идејном решењу – графички прилог Ситуација - не може се утврдити да ли је **удаљење** између изграђеног и планираног стамбеног објекта у складу са Планом, где је дефинисано да удаљење мора минимално да износи половину висине вишег објекта; обзиром да ниједан графички вертикални приказ објекта није искотиран ниједном висинском котом (два карактеристична пресека и четири фасаде) па се из истих не може утврдити која је укупна висина планираног објекта, а да је у тексту главне свеске уписано да је планирана висина будућег објекта „максимално 20 метара“, док је на ситуацији приказано да је удаљење између ова два објекта 7,80 м а у случају да је према главној свесци висина објекта 20 метара онда би удаљење требало да буде 10,00 метара; такође на катастарско-топографском плану није уписана висина ни спратност изграђеног првог стамбеног објекта; такође је упитна и спратност новопланираног објекта, јер је у

тексту уписано да је спратност П+4 али је у графици (фасаде и пресеци) цртан и пети спрат односно поткровље.

- у тексту главне свеске Идејног решења уписано је да је **планирани индекс заузетости 30%**; провером је утврђено да је индекс заузетости предвиђен овим идејним пројектом негде око 59 %, а максимум за ову зону износи 60% ; потребно је уписати тачан планирани индекс заузетости. Напомињемо да се индекс заузетости рачуна за целу парцелу са свим планираним објектима на њој.

- У ИДР – Пројекту архитектуре не постоји графички прилог – Основа приземља,

- у dwg формату је изеђу осталог приложен и графички прилог „Основа тавана“ које нема у pdf прилогу Идејног решења односно Пројекта архитектуре; основа тавана не мора да се прикаже у идејном решењу обзиром да је таван нестамбени простор али је потребно да сви прилози који су предати у dwg формату буду приказани и у pdf формату и потписани квалификованим електронским потписом,

- у ИДР – Пројекту архитектуре у тексту главне свеске уписано је да је планирана спратност објекта **П+4, док је на графичким прилозима, изгледима и пресецима**, нацртана **спратност П+5** са готово пуном спратном висином и са приказаним отворима стамбених просторија, чак је и у dwg формату дата основа тавана. Напомињемо да је таван некористан и негрејани део простора испод крова али обзиром да у овом Идејном решењу приказани архитектонски пресеци немају ниједан опис ниједног зида ни таванице нити шрафуру, то се овде не може утврдити да ли се заиста ради о таванском простору или о поткровљу па чак можда и пуном спрату обзиром на искотирану спратну висину 247 цм (висина фасадног зида до венчанице) и фасадне отворе тј прозоре који су у тавану приказани потпуно истих димензија и у истом броју као и на свим спратовима на којима је планирано становање.

- у ИДР – Пројекту архитектуре, графички део, на ситуационом плану није приказана **граница тј обухват планиране грађевинске парцеле**, чак се једним делом зелене површине задрло и у туђу приватну својину - суседну катастарску парцелу број 380/4 КО Пожега; архитектонска ситуација која је део идејног решења није цртана на катастарско-топографском плану па тако на њој нису приказане границе катастарских парцела а самим тим ни граница грађевинске парцеле, као ни саобраћајнице са којих се приступа улице Карађорђева и Змајева.

- идејно решење није урађено у складу са правилима струке ни у следећем: изгледи нису котирани, дати су без иједне висинске коте, пресеци немају описе зидова, међуспратних конструкција, немају приказану главну конструкцију објекта (темеље, стубове) као ни кровну конструкцију (венчаницу, рогове), у тексту је наведено да је конструктивни систем скелетни а он је приказан само у основи приземља док на другим типским основама објекта нема приказаног конструктивног склопа, није дата основа темеља, није приказана планирана боја фасаде, није учртана надстрешница изнад улазних врата, на основи првог и другог спрата једна соба је без врата итд.

Ако инвеститор одлучи да накнадно поднесе усаглашени захтев, потребно је да уз захтев приложи Идејно решење израђено у складу са Законом о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19) које је израдило лице са одговарајућом лиценцом – **одговорни пројектант архитектонских пројеката** и потребно је у истом отклонити све остале овде наведене недостатке овог идејног решења.

Идејно решење мора бити израђено у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката («Сл.гл.РС» број 72/18) и са Планом генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18).

У идејном решењу сви подаци морају бити међусобно усаглашени и прецизни а нарочито подаци који се односе на:

- **спратност и габарите** планираног објекта;

- **положај објекта на грађевинској парцели**, које се нарочито односи на **удаљење од суседних објеката**, које директно зависи од **висине објеката** па иста мора бити дефинисана, а такође и грађевинска парцела мора бити дефинисана на графичком прилогу ситуација и мора се подударати са геодетским снимком односно катастарско-топографским планом који је овде приложен;

- планирани **индекс заузетости** као основни урбанистички показатељ преузет из Плана генералне регулације Пожега («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18);

- и мора се приказати тачан и довољан број **паркинг места** потребних за планиране капацитете вишепородичног стамбено-пословног објекта, исто дефинисан Планом генералне регулације Пожега («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18).

Усаглашен захтев се може поднети у року од десет 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 и накнада. Напомињемо да је при подношењу усаглашеног захтева број овог предмета потребно навести у рубрици „претходни предмет у систему е-дозвола (ако постоји)“.

Због свега претходно наведеног, донет је закључак као у диспозитиву.

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог закључка може се у року од 3 дана од дана пријема истог поднети приговор Општинском већу општине Пожега преко Општинске управе Пожега – Одељења за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине.

Обрађивач :

Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ ,

Нада Красић, д.п.п.