

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Г р а д Б е о г р а д

Управа градске општине Младеновац

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове

Број: ROP-MLA-27247-LOCA-5/2021

Инт. број: III-07-350-439/2021

Датум: 22.09.2021. године

М л а д е н о в а ц

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву **ROP-MLA-27247-LOCA-5/2021**, инт. бр. III-07-350-439/2021 од 21.09.2021. године, које је поднело Привредно друштво "AL GROUP", поднетог преко пуномоћника Милене Ђукнић, за измену Локацијских услова број ROP-MLA-27247-LOCH-2/2020 (III-07-350-331/2020) од 20.11.2020.год за фазну изградњу стамбене зграде са 22 стана, на кп. бр. 5828 КО Младеновац Варош у ул. Тихомира Петровића Тиће у Младеновцу, на основу члана 8. и члана 8ђ. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 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, 31/19, 37/19 -др.закон, 9/2020 и 52/21), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 115/2020), члана 8. став 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/19), члана 136. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 18/16), члана 77. став 2. алинеја 3. Статута града Београда ("Сл.лист града Београда", бр. 39/2008, 6/2010 и 23/13 и "Сл. гласник РС", бр. 7/16- одлука УС и "Сл.лист града Београда", бр. 60/2019), члана 13. став 2. алинеја 3. Статута градске општине Младеновац ("Сл.лист Града Београда" бр. 40/10, 38/13 - преч.текст и 82/19) и члана 11. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 82/2019) доноси:

РЕШЕЊЕ

ОДБАЦУЈЕ СЕ захтев бр. ROP-MLA-27247-LOCA-5/2021, инт. бр. III-07-350-439/2021 од 21.09.2021. године, Привредног друштва "AL GROUP", за измену Локацијских услова број ROP-MLA-27247-LOCH-2/2020 (III-07-350-331/2020) од 20.11.2020.год. за фазну изградњу стамбене зграде са 22 стана, на кп. бр. 5828 КО Младеновац Варош у ул. Тихомира Петровића Тиће у Младеновцу (категорија Б, класификациони број 112221), БРГП објекта 1651,21м², БГП објекта 1821,43м² - јер нису испуњени формални услови за даље поступање по захтеву.

Образложење

Дана 21.09.2021. године Привредно друштво "AL GROUP" до, преко пуномоћника Милене Ђукнић, обратило се овом Одељењу захтевом за измену Локацијских услова број ROP-MLA-27247-LOCH-2/2020 (III-07-350-331/2020) од 20.11.2020.год. за фазну изградњу стамбене зграде са 22 стана, на кп. бр. 5828 КО Младеновац Варош у ул. Тихомира Петровића Тиће у Младеновцу.

Уз захтев је достављена следећа документација:

-Пуномоћје,

-Идејно решење бр. ИДР 110-IX/21од септембра 2021.године израђено у Архитектонско пројектном бироу „БИРО 33“ из Младеновца, ул. Доктора Руса бр.13, у дигиталном облику у dwg и pdf формату које садржи главну свеску и пројекат архитектуре које је израдио главни и одговорни пројектант Милена Ђукнић, дипл. инж. арх. са лиценцом бр.300 К485 11,

- Сагласност сувласника кп. бр. 1177 КО Младеновац Варош, оверена код Јавног бележника Татјане Митровић, Младеновац, број УОП: П:1568-2020 од 09.10.2020.год.

- катастарско- топографски план к.п. бр. 5828 КО Младеновац Варош израђен у Геодетском бироу „ГЕО КОСМАЈ“ Александра Спасић пр из Младеновца,

- Уговор о суинвестрању закључен 01.12.2020.год. и оверен код Јавног бележника Татјане Митровић, Младеновац, број УОП: П:719-2020 од 01.12.2020.год.

- доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и за накнаду за Централну евиденцију.

Чланом 53.а Закона о планирању и изградњи прописано је да су локацијски услови јавна исправа која садржи податке о могућностима и ограничењима градње на катастарској парцели која испуњава услове за грађевинску парцелу, а садржи све услове за израду техничке документације, те да се издају за изградњу, односно доградњу објеката за које се издаје грађевинска дозвола, као и за објекте који се прикључују на комуналну и другу инфраструктуру.

Чланом 3. став 1. и 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем прописано је да се обједињена процедура,

односно одређене фазе обједињене процедуре покрећу пред надлежним органом попуњавањем одговарајућег захтева, односно пријаве кроз ЦИС, који се потписује квалификованим електронским потписом, те да сва акта која доносе, односно размењују, надлежни орган и имаоци јавних овлашћења у обједињеној процедури и/или ради употребе у тој процедури, као и други документи које подносилац захтева, надлежни орган и имаоци јавних овлашћења достављају у обједињеној процедури, достављају у форми електронског документа, у pdf формату, потписаном квалификованим електронским потписом.

Чланом 6. наведеног Правилника прописано је да се поступак за издавање локацијских услова покреће подношењем захтева надлежном органу кроз ЦИС, те да се уз захтев прилаже идејно решење израђено у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације и доказ о плаћеној административној такси за подношење захтева и накнади за Централну евиденцију.

Према чл. 7. Правилника по пријему захтева за издавање локацијских услова надлежни орган проверава испуњеност формалних услова за поступање по том захтеву, односно проверава да ли је:

- 1) надлежан за поступање по захтеву;
- 2) захтев поднет у прописаној форми и да ли садржи све прописане податке;
- 3) уз захтев приложено идејно решење израђено у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- 4) уз захтев приложен доказ о уплати таксе и накнаде.

Предметна парцела 5828 КО Младеновац Варош се на основу Генералног плана Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05) налази у зони осталих намена породично становање у централном градском подручју.

Према Генералном плану Младеновац 2021. породично становање обухвата једнопородично и вишепородично становање у појединачном стамбеном објекту ниже спратности, претежно на засебној парцели, са једном или више стамбених јединица (максимално до 3 стана по објекту), услед постојања или формирања једног или више домаћинстава која су настала, или настају услед различите старосне структуре домаћинстава (три генерације). Под нижом спратношћу подразумева се спратност објекта максимално до П+2+Пк.

Могуће интервенције у простору су:

- надградња постојећих објеката до максималне висине предвиђене овим планом
- доградња постојећих објеката до максималне заузетости парцеле површином под објектом,
- нова изградња на незаузетим парцелама,
- замена постојећег грађевинског фонда под условима који важе за нову изградњу,
- могућа трансформација просторног решења из слободно стојећих објеката на парцели до формирања низа као начина и приступа могућој ремоделацији простора.

У оквиру једне просторне целине, као и на нивоу блока, могућа је заступљеност оба вида становања колективног и индивидуалног.

- **Параметри за зону породично становање у централног градског подручја:**

Коефицијент изграђености: **1-1.5**

Процент изграђености: **до 40%**

Макс. дозвољена спратност: **П+1+Пк до П+2+Пк**

Процент озелењених површина: **25%**

Број паркинг места: **1пм/1стан**

Однос становања и делатности: **преко 80% до 20%**

Начин изградње: **парцеле претежно 500 м2**

Објекти могу имати подрумске и сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, тј. дубину и начин фундарања обавезно ускладити са одређеним карактеристикама тла.

Компатибилне намене су делатности које не угрожавају основну намену- становање и које немају негативних утицаја на животну средину: трговина, пословање, производња, услуге, услужно занатство, угоститељство, агенцијски простор и сл. Компатибилне намене могу бити организоване као појединачни садржаји на засебној парцели или на стамбеној парцели у оквиру стамбеног или засебног објекта.

Грађевински елементи и испади изнад приземља и на нивоу првог спрата:

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

1. на делу објекта према предњем дворишту - 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
2. на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50m) - 0,60m, али укупна површина грађевинских

елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

3. на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50m) - 0,90m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

4. на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00m) - 1,20m али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Према Генералном плану Младеновац 2021. најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) за вишеспратне стамбене објекте од линије суседне парцеле је 3.00 m. За вишеспратне стамбене објекте чије је растојање од границе грађевинске парцеле мање, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Међусобна удаљеност нових вишеспратних стамбених објеката је 5,00 m. За изграђене вишеспратне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 5,00 m у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Вишеспратни стамбени објекти у целини ужи градски центар граде се претежно у непрекинутом ниву. Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом ниву, износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама). Ова удаљеност не може бити мања од 4,00 m ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење. При изградњи вишеспратница и објеката који се граде у непрекинутом ниву, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта. Вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

- Увидом у Идејно решење за фазну изградњу стамбене зграде са 22 стана спратности Под+П+2+Пк. у ул. Тихомира Петровића Тиће у Младеновцу на кп.бр. 5828 КО Младеновац Варош, бр. ИДР 110-IX/2 од септембра 2021. године израђеном у Архитектонско пројектном бироу „БИРО 33“ из Младеновца, ул. Доктора Руса бр.13, **утврђено је следеће:**

1. У идејном решењу није приказан довољан број паркинг места, обзиром да је планским актом прописано да је потребно на грађевинској парцели обезбедити ИПМ или 1 гаражно место на један стан.

- Потребно је у идејном решењу приказати потребан број паркинг места или гаражна места, у складу са планским актом.

2. У главној свесци Идејно решења - општи подаци о објекту и локацији, уписан је индекс заузетости "остварено 45%", а обзиром да је планским актом прописан проценат изграђености: до 40%.

- Потребно је идејно решење израдити у складу са дозвољеним параметрима за наведену зону.

3. Идејним решењем је приказана фазна изградња стамбене зграде са 22 стана, са предвиђеним отворима (главни улаз у стамбену зграду, терасе, отвори од дневних соба и др.) ка суседним кп. бр. 1179/3, 1155, 1179/1 и 1177 све КО Младеновац Варош.

- Потребно је доставити идејно решење израђено у складу са важећим планским актом по питању отвора стамбених просторија ка суседним катастарским парцелама, или доставити писмену сагласност власника суседних катастарских парцела бр. 1179/3, 1155, 1179/1 и 1177 све КО Младеновац Варош, односно сагласност власника суседних катастарских парцела бр. 1179/3, 1155, 1179/1 и 1177 све КО Младеновац Варош на идејно решење по питању отвора стамбених просторија, која мора бити оверена пред надлежним органом.

Сагласност сувласника кп. бр. 1177 КО Младеновац Варош, оверена код Јавног бележника Татјане Митровић, Младеновац, број УОП: П:1568-2020 од 09.10.2020.год., коју сте приложили уз захтев је прибављена за издавање Локацијских услова број РОП-МЛА-27247-ЛОСН-2/2020(П-07-350-331/2020) од 20.11.2020.год., не може се прихватити за измену Локацијских услова, већ је потребно прибавити нову сагласност.

Чланом 8. став 1. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, прописано је да ако нису испуњени формални услови за даље поступање по захтеву, прописани чланом 7. овог правилника, односно ако за предметну изградњу или извођење радова није потребно издавање локацијских услова, надлежни орган захтев за издавање локацијских услова одбацује закључком уз навођење свих недостатака, односно разлога за одбацивање.

Чланом 8. став 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем прописано је да ће захтев за издавање локацијских услова одбацити закључком и када идејно решење не садржи потребне податке за издавање локацијских услова, уз навођење свих недостатака, односно разлога за одбацивање, не упуштајући се у оцену техничке документације у складу са одредбом члана 8ђ Закона о планирању и изградњи.

На основу наведених чињеница које су утврђене у току поступка, а у складу са горе цитираним одредбама, а како подносилац захтева не испуњава формалне услове јер није доставио сву тражену документацију у смислу члана 53 а. став 1. Закона о планирању и изградњи, ово Одељење је примењујући члан 8. и 8ђ. Закона о планирању и изградњи и члана 8. став 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/19), донело одлуку као у диспозитиву закључка.

Поука о правном средству:

Ако подносилац захтева отклони утврђене недостатке и поднесе усаглашени захтев Одељењу за грађевинске, урбанистичке и комуналне

и послове Управе градске општине Младеновац у року од 30 дана од дана објављивања овог решења на интернет страници овог органа, не доставља документацију поднету уз захтев који је одбачен од стране надлежног органа, нити поново плаћа административну таксу и накнаду.

Подносилац захтева може само једном искористити право на подношење усаглашеног захтева без обавезе достављања документације поднете уз захтев који је одбачен и поновног плаћања административне таксе, односно накнаде, сходно члану 8. став 7. Правиланика о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем.

Против овог решења може се изјавити приговор Већу градске општине Младеновац у року од 3 дана од дана достављања електронским путем преко Агенције за привредне регистре.

Доставити:

- Подносиоцу захтева,
- на објаву на интернет сајту ГО Младеновац и
- Архиви

СР

НАЧЕЛНИК

Златко Рогоћ, дипл.правник