

Република Србија  
Град Београд  
Управа градске општине Младеновац  
Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове  
Број: **ROP-MLA-11132-LOCA-6/2020**  
Интер. број: III-07-350-392/2020  
Датум: 21.12.2020. 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 бр. **ROP-MLA-11132-LOCA-6/2020** (инт. бр. III-07-350-392/2020) од 04.11.2020. године, који је поднела Стамбена задруга „Кошутица“ из [REDACTED], преко пуномоћника Милене Ђукнић из [REDACTED], кроз ЦИС-Агенције за привредне регистре, Београд, ул. Бранкова бр.25, за издавање измене локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта ( 42 стана и 2 локала) на к.п. бр. 2184, 2185, 2186, 2187 и 2189 КО Младеновац Варош у ул. Краља Петра I 90-98 у ГО Младеновац, на основу члана 53а. 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 и 9/20), члана 6. - 8., 13. и 15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/19), члана 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), члана 136. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС" бр. 18/16), чл. 77. Статута града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 39/2008, 6/2010, 23/2013 и "Сл. гласник РС", бр. 7/16 - одлука УС и „Сл. лист града Београда“ бр. 60/19), члана 13. став 2. алинеја 3. Статута градске општине Младеновац („Сл. лист града Београда“ бр. 40/10 – пречишћен текст, 38/13 и 82/19) и чл. 11. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 82/19), доноси следеће:

## РЕШЕЊЕ

**ОДБАЦУЈЕ СЕ** захтев бр. **ROP-MLA-11132-LOCA-6/2020** (инт. бр. III-07-350-392/2020) од 04.11.2020. године који је поднела Стамбена задруга „Кошутица“ из [REDACTED], преко пуномоћника Милене Ђукнић из [REDACTED], за издавање локацијских услова за измену локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта ( 42 стана и 2 локала) на к.п. бр. 2184, 2185, 2186, 2187 и 2189 КО Младеновац Варош у ул. Краља Петра I 90-98 у ГО Младеновац - јер нису испуњени формални услови за даље поступање по захтеву.

## Образложење

Стамбена задруга Кошутица из [REDACTED], преко пуномоћника Милене Ђукнић из [REDACTED], је поднела захтев под бројем **ROP-MLA-11132-LOCA-6/2020** дана 04.11.2020. године у поступку обједињене процедуре на основу чл. 53а. 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 и 9/20) и чл. 8. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/19) за измену локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта ( 42 стана и 2 локала) на к.п. бр. 2184, 2185, 2186, 2187 и 2189 КО Младеновац Варош у ул. Краља Петра I 90-98 у ГО Младеновац.

Чланом 3. став 1. и 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/19) 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: 1) идејно решење, израђено у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације и 2) доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију.

По пријему захтева за издавање локацијских услова у складу са чланом 7. Правилника 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.

Увидом у досије предмета **ROP-MLA-11132-LOCH-2/2018** утврђено је да је Одељење за грађевинске послове Управе градске општине Младеновац издало локацијске услове дана 30.10.2018.год. по захтеву Стамбене задруге „Кошутница“ из [REDACTED] и Марјановић Ратка из [REDACTED] за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта са 9 станова и 2 локала спратности По+Су+П+3, БРГП објекта 777,00 м<sup>2</sup> на кп. бр. 2185 и 2184 КО Младеновац Варош. Поступајући по захтеву Стамбене задруге „Кошутница“ из [REDACTED] и Милице Милановић из [REDACTED], Одељење за грађевинске и комуналне послове Управе градске општине Младеновац је издало решење о грађевинској дозволи бр. **ROP-MLA-11132-CP1-3/2019** дана 04.09.2019. године (правноснажно од 16.09.2019. год.) којим се одобрава изградња вишепородичног стамбено- пословног објекта са 10 станова и 1 локалом ( категорија Б, класификациони број 112221-94,25% и класификација 123001-5,75%), спратности По+Су+П+3, БРГП објекта 777,00 м<sup>2</sup>, укупне бруто површине објекта 1244,00 м<sup>2</sup>, укупне нето површине објекта 1035,12 м<sup>2</sup>, на кп. бр. 2184 и 2185 КО Младеновац Варош у Младеновцу. Дана 18.10.2019. године Одељење за грађевинске и комуналне послове Одсек за грађевинске послове Управе Градске општине Младеновац је издало потврду о пријави радова број **ROP-MLA-11132-WA-5/2019**.

Увидом у идејно решење које је израдио „БИРО 33“ Архитектонско пројектни биро Милена Ђукњић пр из Младеновца, ул. Доктора Руса 13/18, за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта (42 стана и 2 локала) на к.п. бр. 2184, 2185, 2186, 2187 и 2189 КО Младеновац Варош које је достављено уз захтев за измену локацијских услова утврђено је да је планирана изградња објекта спратности подрум, сутерен, приземље, шест спратова и поткровље (По+Су+П+6+Пк), укупне бруто површине објекта 5682,67 м<sup>2</sup>, БРГП 4256,80 м<sup>2</sup>, укупне нето површине 4739,43 м<sup>2</sup>, стим да је планирана етапна изградња објекта, тако да је у првој фази планирана изградња комплетне подземне етаже подрума и сутерена и дела надземних етажа између оса 1 и 4, чиме је обухваћено и главно комуникационо језгро са лифтом, док је део између оса 4 и 6 планиран као друга фаза изградње, што представља значајно одступање од издатих локацијских услова **ROP-MLA-11132-LOCH-2/2018**.

Предметне парцеле број 2184, 2185, 2186, 2187 и 2189 КО Младеновац Варош се на основу Генералног плана Младеновца 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05) налазе у зони осталих намена - пословне и централне градске делатности у ужем градском центру. Комерцијалне намене ужег градског центра су комерцијални трговински објекти, тржни центри, трговина на велико (пословни део), дисконти, објекти забаве и разоноде, кладионице, коцкарнице, пословно стамбени апартмани, угоститељски објекти, хотели, мењачнице, комерцијално здравствени, комерцијално образовни, комерцијални објекти дечјих установа, атељеи, галерије, изложбени салони, услужно занатство и сл.

На основу Генералног плана Младеновца 2021. утврђени су урбанистички параметри за зону вишепородичног становања у ужем градском центру:

Коефицијент изграђености: до **4.50**

Процент изграђености: до **70%**

Макс. дозвољена спратност: **П+2+Пк до П+4+Пк (изузетно П+6+Пк)**

Процент озелењених површина: **10%**

Однос становања и делатности: **50-90% / 50-10%**

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

Компатибилне намене су делатности које не угрожавају основну намену- становање и које немају негативних утицаја на животну средину. Компатибилне намене могу бити организоване као појединачни садржаји на засебној парцели или на стамбеној парцели у оквиру стамбеног или засебног објекта.

Комерцијалне намене ужег градског центра су компатибилне са:

Јавне површине и јавни објекти од општег интереса	Саобраћајни објекти и површине	Јавно зеленило	Вишепородично становање	Породично становање	Спортско рекреативне површине
х	х	х	х	х	х

Увидом у графички прилог Инструменти разраде и спровођење плана утврђено је да се предметне парцеле налазе у делу где није обавезна израда планова детаљне регулације. Изузетно мање интервенције у оквиру постојећих локација и комплекса јавне или остале намене, могу се реализовати изводом из плана, а за нову изградњу у оквиру комплекса ( са више објеката повезаних у функционалну целину) приступа се изради урбанистичког пројекта.

Према чл. 61. ст. 2 и 3. Закона о планирању и изградњи Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације може се утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности, у складу са капацитетима инфраструктуре у оквиру капацитета који су одређени планским документом, према процедури за потврђивање урбанистичког пројекта утврђеној овим законом.

Урбанистички пројекат са архитектонском разрадом за изградњу потребно је урадити у сарадњи са Секретаријатом за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда који даје мишљење о могућности израде урбанистичког пројекта као предходни услов за нову изградњу, а у циљу разраде локације, дефинисања и планирања изградње и архитектонско-урбанистичког обликовања.

Овај орган је у поступку провере испуњености формалних услова на основу чл. 7. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/19), и након извршеног увида у приложу документацију, утврдио да је потребно да подносилац захтева достави потврђен урбанистички пројекат планиране изградње предметног објекта од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда, обзиром да је у идејном решењу приказана нова изградња вишепородично стамбено-пословног објекта спратности По+Су+П+6+Пк, а предвиђена спратност објекта није заступљена у предметном стамбеном блоку, као и у суседним блоковима, као и то да је идејим решењем планирана фазна реализација– етапна изградње са предвиђене 2 фазе, које се не могу прихватити како су приказане, јер не представљају техничке и функционалне целине, чиме се све у већој и значајнијој мери одступа од издатих локацијских услова чија се измена тражи, тако да је за доношење правилне одлуке у овој ствари потребан урбанистички пројекат.

Наиме, према важећем Генералном плану Младеновац 2021. („Сл. лист града Београда“ бр.9/05) ново предложена спратност би могла тек изузетно бити одобрена, али с обзиром да није израђен План детаљне регулације који би разрадио предметну локацију, а уједно и прописао урбанистичке параметре између осталог и макс. спратност објекта, не постоје услови да се иста одобри без предходне израде урбанистичког пројекта, на основу кога би, када се усвоји и потврди од надлежног органа, евентуално могли бити издати нови локацијски услови, или измена раније издатих.

Чланом 53а . став 1. важећег Закона о планирању и изградњи је предвиђено да локацијски услови садрже све урбанистичке, техничке и друге услове и податке потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са овим законом и издају се за катастарску парцелу која испуњава услове за грађевинску парцелу.

Чланом 8. став 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/19), је предвиђено да надлежни орган захтев за издавање локацијских услова одбаци закључком и када идејно решење не садржи податке потребне 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.

На основу горе наведеног и у складу са наведеним прописима, а с обзиром да подносилац захтева не испуњава формалне услове у смислу чл. 53а. став 1. ЗПИ и како се на основу приложене документације не може одлучити о предметном захтеву без израде урбанистичког пројекта, ово Одељење је применом чл. 8 ст.3. и чл. 8ђ. ЗПИ, члана 8. став 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/19), донело одлуку као у диспозитиву закључка.

#### **Упутство о правном средству:**

**Ако подносилац захтева отклони утврђене недостатке и поднесе усаглашени захтев** Одељењу за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове Управе Градске општине Младеновац најкасније 30 дана од дана објављивања овог закључка на интернет страни овог органа, не доставља документацију поднету уз захтев који је одбачен од стране надлежног органа, нити поново плаћа административну таксу.

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

**Против овог закључка може се изјавити приговор** Већу градске општине Младеновац у року од 3 дана од дана достављања.

Приговор се подноси електронским путем преко Агенције за привредне регистре, Београд ул. Бранкова број 25 са уплаћеном таксом у износу од 470,00 динара на рачун бр: 840-742251843-73; модел: 97; позив на број: 82-070; сврха уплате: ЛОКАЛНА АДМИНИСТРАТИВНА ТАКСА по тар. бр. 7. Одлуке о локалним административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 50/14, 77/14, 17/15 и 61/15).

#### **Доставити:**

- Подносиоцу захтева,
- на интернет сајту ГО Младеновац: [www.mladenovac.gov.rs](http://www.mladenovac.gov.rs)

НАЧЕЛНИК  
Златко Рогич, дипл. правник