

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Сектор за издавање локацијских услова
и грађевинске послове
у поступку обједињене процедуре
Одељење за издавање грађевинске дозволе
у поступку обједињене процедуре
ROP-BGDU-38660-CP1-6/2020
Инт. IX-18 бр. 351-246/2020
22.06.2020. године
Краљице Марије бр. 1
Београд

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда, Сектор за издавање локацијских услова и грађевинске послове у поступку обједињене процедуре, Одељење за издавање грађевинске дозволе у поступку обједињене процедуре, поступајући по захтеву инвеститора „OMORIKA STIL“ д.о.о. Стара Пазова-Нови Бановци, ул. Бранка Ћопића бр 42, поднетом преко овлашћеног лица Јовановић Александра из Београда, ул. Ратка Митровића бр.79, за издавање грађевинске дозволе, за изградњу једнострано узиданог стамбено-пословног објекта, на катастарској парцели 21891 КО Звездара у булевару Краља Александра у Београду, на основу члана 41. Одлуке о градској управи града Београда („Сл.гласник града Београда“ бр.126/16, 2/17, 36/17, 92/18, 103/18, 109/18, 119/18, 60/19 и 85/19), члана 134. став 2, члана 8-љ. и члана 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20), члана 17. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл.гласник РС“, бр.68/19), и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18), издаје се:

Г Р А Ћ Е В И Н С К А Д О З В О Л А

ОДОБРАВА СЕ инвеститору „OMORIKA STIL“ д.о.о. Стара Пазова- Нови Бановци, ул. Бранка Ћопића бр 42, ПИБ 108705021 изградња једнострано узиданог стамбено-пословног објекта, спратности По+Су+П+4+Пс, категорије В, укупне бруто површине објекта 4.081,07м², од чега надземна бруто површина објекта износи 2.898,91м², са 36 (тридесет шест) стамбених јединица, 1 (једним) пословним простором, 44 (четрдесет четири) паркинг места (4 ПМ у „гаражи 1“, 5 ПМ у „гаражи 2“, 30 ПМ у „гаражи 3“ и 5 ПМ на отвореном платоу), на катастарској парцели бр. 21891 КО Звездара, пов. 859 м², у булевару Краља Александра, у Београду. Колски приступ је из улице Ивана Градника преко катастарске парцеле 10951/1 КО Звездара која је издвојена за јавну саобраћајницу, а пешачки приступ је из булевара Краља Александра. Предрачунска вредност објекта износи 171.402.000,00 динара.

Саставни део грађевинске дозволе чине Пројекат за грађевинску дозволу, са техничком контролом бр. 05/20 од 28.05.2020. године, извршеном од стране вршиоца техничке контроле – Наде Спасеновић, ПР, Инжењерске делатности и техничко саветовање „Symbol00“ Београд, Ул. Водоводска бр. 75/2, Извод из пројекта из маја 2020. године, оверен потписом главног пројектанта Ћуковић Слободанке, дипл.инж.арх, са лиценцом ИКС бр. 300 С467 05, потписан квалификованим електронским потписом одговорног лица пројектанта – Јовановић Александра, као и одговорног лица вршиоца техничке контроле – Спасеновић Наде и Локацијски услови издати од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, Сектора за издавање локацијских услова и грађевинске послове у поступку обједињене процедуре под ROP-BGDU-38660-LOC-3/2020, Инт. IX-15 број 350-105/2020 од 06.03.2020. године.

Налаже се инвеститору да пре почетка грађења, сходно чл. 136. Закона о планирању и изградњи, уклони објекте под ред.бр. 1, стамбено пословна зграда у Булевару краља Александра бр.444, под ред.бр. 2, пословна зграда у ул. Ивана Градника бр 1а, и под ред.бр.3, стамбено пословна зграда у Булевару краља Александра, на катастарској парцели 21891 КО Звездара.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се не изврши пријава радова у року од три године од дана правноснажности решења којим је издата грађевинска дозвола.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се у року од пет година од дана правноснажности решења о грађевинској дозволи не изда употребна дозвола.

Утврђује се да је инвеститор дужан да изврши уплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта за објекат из става 1. диспозитива овог решења, једнократно, у износу од 13.373.065,00 динара, у року од 15 дана од дана обрачуна, а најкасније до 03.07.2020. године. Уколико инвеститор не изврши уплату до 03.07.2020. године, обавезује се да најкасније пре подношења захтева за пријаву радова прибави обавештење о доприносу за уплату са припадајућом валоризацијом, на основу обрачуна испостављеног од стране Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП.

Инвеститор је дужан да пре почетка извођења радова поднесе овом органу пријаву радова, са подацима и доказима прописаним чл. 148. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20).

О б р а з л о ж е њ е

Инвеститор „OMORIKA STIL“ д.о.о. Стара Пазова-Нови Бановци, ул. Бранка Ћопића бр 42, преко овлашћеног лица Јовановић Александра из Београда, ул. Ратка Митровића бр.79, поднео је овом секретаријату дана 04.06.2020. године путем ЦИС-а, захтев евидентиран под ROP-BGDU-38660-CPI-6/2020, заведен на писарници овог секретаријата дана 05.06.2020. године, под IX-18 бр. 351-246/2020, за издавање грађевинске дозволе за изградњу једнострано узиданог стамбено-пословног објекта, на катастарској парцели 21891 КО Звездара, у булевару Краља Александра у Београду.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложена је следећа документација, у електронској форми:

-Извод из пројекта, из маја 2020. године (графички део приложен и у dwfx формату), оверен потписом и квалификованим електронским потписом главног пројектанта – Ћуковић Слободанке, дипл.инж.арх, са лиценцом ИКС бр. 300 С467 05, потписан квалификованим електронским потписом одговорног лица пројектанта – Јовановић Александра, као и одговорног лица вршиоца техничке контроле – Спасеновић Наде.

-Техничка документација, која се састоји од Главне свеске (бр. 03/20, из маја 2020. године) и Пројекта за грађевинску дозволу (са техничком контролом бр. **05/20**, од 28.05.2020. године, извршеном од стране вршиоца техничке контроле – Нада Спасеновић, ПР, Инжењерске делатности и техничко саветовање „Symbol00“ Београд, Ул. Водоводска бр. 75/2), који садржи:

1. Пројекат архитектуре, бр. 03/20, из маја 2020. године, урађен од стране Предузећа за пројектовање и инжењеринг „NOVI PLAN“ д.о.о. из Београда, Ул. Ратка Митровића бр. 79, одговорни пројектант Слободанка Ћуковић, дипл.инж.арх, са лиценцом ИКС бр. 300 С467 05;
- 2/1 Пројекат конструкције, бр. К-03/20, из маја 2020. године, урађен од стране Предузећа за пројектовање и инжењеринг „NOVI PLAN“ д.о.о. из Београда, Ул. Ратка Митровића бр. 79, одговорни пројектант Борислав Костић, дипл.инж.грађ, са лиценцом ИКС бр. 310 4135 03;
3. Пројекат хидротехничких инсталација, бр. В-03/20, из маја 2020. године, урађен од стране Предузећа за пројектовање и инжењеринг „NOVI PLAN“ д.о.о. из Београда, Ул. Ратка Митровића бр. 79, одговорни пројектант Слободанка Ћуковић, дипл.инж.арх, са лиценцом ИКС бр. 300 С467 05;
- 4/1 Пројекат електроенергетских инсталација, бр. Е-03/20, из маја 2020. године, урађен од стране Предузећа за пројектовање и инжењеринг „NOVI PLAN“ д.о.о. из Београда, Ул. Ратка Митровића

- бр. 79, одговорни пројектант Бранко Борисављевић, дипл.инж.ел, са лиценцом ИКС бр. 350 7182 04;
- 5/1 Пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација и детекције и дојаве пожара, бр. Т-03/20, из маја 2020. године, урађен од стране Предузећа за пројектовање и инжењеринг „NOVI PLAN“ д.о.о. из Београда, Ул. Ратка Митровића бр. 79, одговорни пројектант Бранко Борисављевић, дипл.инж.ел, са лиценцом ИКС бр. 353 1547 10;
- 6/1 Пројекат машинских инсталација – вентилација и одимљавање гараже, бр. М-37/2020, из маја 2020. године, који је урадио Центар за пројектовање и инжењеринг „СЕРТИНГ“ д.о.о. из Београда, Ул. Гандијева бр. 76а, одговорни пројектант Зорана Секуловић, дипл.маш.инж, са лиценцом ИКС бр. 330 Н685 09 и лиценцом МУП-а бр. 152-108/12;
- 6.2 Пројекат спринклер инсталације, бр. S-37/2020, из маја 2020. године, који је урадио Центар за пројектовање и инжењеринг „СЕРТИНГ“ д.о.о. из Београда, Ул. Гандијева бр. 76а, одговорни пројектант Зорана Секуловић, дипл.маш.инж, са лиценцом ИКС бр. 330 Н685 09 и лиценцом МУП-а бр. 07-152-108/12;
- 6/3 Пројекат лифтова, бр. KLE-20-009-PGD, из маја 2020. године, урађен од стране „KLEEMANN Liftovi“ д.о.о. Шимановци, Ул. Голубиначка бб, одговорни пројектант за машински део Ранко Јовичић, дипл.инж.маш, са лиценцом ИКС бр. 333 Е311 07 и одговорни пројектант за електро део Јелена Вујанић, дипл.инж.ел, са лиценцом ИКС бр. 352 Ј686 11;
- 8.1 Пројекат саобраћаја и саобраћајне сигнализације, бр. С-03/20, из марта 2020. године, урађен од стране Предузећа за пројектовање и инжењеринг „NOVI PLAN“ д.о.о. из Београда, Ул. Ратка Митровића бр. 79, одговорни пројектант Александар Радосављевић, д.и.с, са лиценцом ИКС бр. 370 Ј967 11;
- 10/1 Пројекат припремних радова, бр. П-03/20, из маја 2020. године, урађен од стране Предузећа за пројектовање и инжењеринг „NOVI PLAN“ д.о.о. из Београда, Ул. Ратка Митровића бр. 79, одговорни пројектант Слободанка Ђуковић, дипл.инж.арх, са лиценцом ИКС бр. 300 С467 05;
- 10/2 Пројекат заштите темељне јаме и суседних објеката, бр. З-03/20, из маја 2020. године, урађен од стране Предузећа за пројектовање и инжењеринг „NOVI PLAN“ д.о.о. из Београда, Ул. Ратка Митровића бр. 79, одговорни пројектант Борислав Костић, дипл.инж.грађ, са лиценцом ИКС бр. 310 4135 03.

Уз пројекат за грађевинску дозволу, приложени су и графички прилози пројекта у dwfx или у dwg формату, а у pdf формату приложени су и:

-Елаборат енергетске ефикасности, бр. 27/2020, од 04.05.2020. године, који је урадила Драгица Ињац, ПР, Агенција за техничко саветовање „NAMACON“ Нови Сад, Ул. Мајевичка бр. 6/3, овлашћено лице Ненад Гајић, дипл.инж.арх, са лиценцом ИКС бр. 381 1059 13;

-Елаборат о геотехничким условима изградње, бр. Е-18/20, од 09.03.2020. године, урађен од стране Предузећа за геолошка истраживања „GEOALFA“ д.о.о. из Београда, Ул. Душана Влајића 11, овлашћено лице Вања Кузмић, дипл.инж.геол., са лиценцом ИКС бр. 391 L807 12;

-Елаборат заштите од пожара, бр. Е-37/2020, из маја 2020. године, који је урадио Центар за пројектовање и инжењеринг „СЕРТИНГ“ д.о.о. из Београда, Ул. Гандијева бр. 76а, овлашћено лице Зорана Секуловић, дипл.маш.инж, са лиценцом ИКС бр. 330 Н685 09 и лиценцом МУП-а бр. 07-152-109/12 (графички део елабората приложен је и у dwfx формату);

-Уговор о заједничком припремању и опремању грађевинског земљишта (односи се на реконструкцију водоводне мреже и изградњу канализационе мреже), закључен између Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П., Београд, Његошева 84 (коју заступа директор Душица Анђелковић, дипл.политиколог, заведен под бр. 20680/2-01 од 30.04.2020. године) и инвеститора „OMORIKA STIL“ д.о.о. Стара Пазова - Нови Бановци, Ул. Бранка Ћопића бр. 42 (које заступа директор Марија Пандуревић);

-Пуномоћје, од 16.12.2019. године, којим „OMORIKA STIL“ д.о.о. Нови Бановци, Ул. Бранка Ћопића бр. 42, Стара Пазова - Нови Бановци (кога заступа директор Марија Пандуревић), овлашћује Јовановић Александра из Београда, Ул. Ратка Митровића бр. 79, за заступање у овом управном поступку;

- Докази о уплати административних такси и накнаде за услуге ЦЕОП-а.

Овај секретаријат је по службеној дужности прибавио Препис листа непокретности бр. 5904 КО Звездара, издат од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Звездара под бр. 952-04-230-8724/2020 од 12.06.2020. године, као и обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта у

поступку добијања грађевинске дозволе за предметни објекат, број: 29558/6-03 од 19.06.2020. године, Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, ул. Његошева бр. 84.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта обрачунат је од стране Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, у складу са одредбама Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Службени лист града Београда", бр. 2/15, 16/15, 74/15,36/17,50/18 и 118/18).

ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ:

Укупна бруто површина	4.081,07 м ²
Укупна нето површина	3.445,23 м ²
Нето површина стамбене намене	2.134,81 м ²
Нето површина комерцијалне намене	354,85 м ²
Нето површина за коју се допринос не обрачунава	955,57 м ²
- Подрум	644,16 м ²
- Сутерен	311,41 м ²

(гаражни и технички простор у етажама подрума и сутерена са припадајућим комуникацијама)

ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋЕГ УКЊИЖЕНОГ ПРОСТОРА:

На основу Преписа листа непокретности број 5904 КО Звездара, од 12.06.2020. године број 952-04-230-8724/2020, за објекте означене бројевима 1,2 и 3 уписани по Закону о озакоњењу, нето П

-Објекат 1, од $111,30\text{м}^2+22,25\text{м}^2+25,50\text{м}^2=159,05$ пословног простора и $138,12+184,39+61,59+19,07=403,17\text{м}^2$ стамбеног простора

-Објекат 2, од $104,89\text{м}^2$ пословног простора

-Објекат 3 од $32,00\text{м}^2$ пословног простора и П-под објектом $(59,00\times 0,80)-32,00=15,20$ м² стамбеног простора.

Укупно за признавање $295,94$ м² пословног простора и $418,37$ м² стамбеног простора ($714,31$ м² укупна нето површина)

Просечна цена стана новоградње: 218.356,00 дин/м²

Зона локације: III
Коефицијент зоне: 0,0742
Коефицијент намене:
-стамбена 1,00
-комерцијална 1,50

Износ доприноса на дан 18.06.2020. године

Стамбена 16.202,02 дин/м²

Комерцијална 24.303,02 дин/м²

На основу достављене документације обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта на дан 18.06.2020. године износи:

Стамбена намена:

$1.716,44$ м² ($2.134,81\text{м}^2-418,37\text{м}^2$) \times $16.202,02$ дин./м² = 27.809.795,00 динара

Комерцијална намена:

$58,91$ м² ($354,85\text{м}^2-295,94\text{м}^2$) \times $24.303,02$ дин./м² = 1.431.691,00 динара

УКУПНО 29.241.486,00 динара

ПРАВО НА УМАЊЕЊЕ ДОПРИНОСА:

Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. и „OMORIKA STIL“ о регулисању међусобних односа у вези са заједничким припремањем и опремањем грађевинског земљишта за потребе изградње стамбено пословног објекта на кат.парц. 21891 КО Звездара, у улици Булевар краља Александра бр.444, су закључили Уговор бр. 20680/2-01 од 30.04.2020. године, у коме је констатовано да Инвеститор стиче право на умањење доприноса у износу од 4.926.822,00 динара, што чини 16,84% обрачунаог доприноса (4.926.822,00 : 29.241.486,00 динара) x 100.

29.241.486,00 динара-4.926.822,00 динара= 24.314.664,00 динара

У складу са Одлуком о допуни одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Службени лист града Београда“, број 118/2018) – „Изузетно, инвеститор који гради објекат за који је закључио уговор о заједничком припремању и опремању грађевинског земљишта и изводи радове на инфраструктури сагласно одредбама члана 92. Закона о планирању и изградњи, у случају плаћања доприноса једнократно до пријаве радова има право на умањење доприноса“:

- Од 45% уколико вредност радова на изградњи недостајуће инфраструктуре износи до 20% вредности доприноса за уређење грађевинског земљишта.

Инвеститор се определио за једнократно плаћање овако обрачунаог доприноса.

Уплатом доприноса за уређивање грађевинског земљишта једнократно, инвеститор стиче право на умањење доприноса од 45 %.

Уколико инвеститор изврши уплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта у року од 15 дана од дана обрачуна, а најкасније до 03.07.2020. године, умањени допринос за уплату износи 13.373.065,00 динара (24.314.664,00 динара x 0,55).

Уплату је потребно извршити на рачун број 840-741538843-29 или код електронског плаћања број 840000074153884329, назив рачуна ДОПРИНОС ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА - ГРАД БЕОГРАД, по моделу 97, са позивом на број 59-022-0-2007489, шифра плаћања 253.

Уколико инвеститор не изврши уплату до 03.07.2020. године, обавезује се да најкасније пре подношења захтева за пријаву радова, прибави обавештење о висини доприноса за уплату са припадајућом валоризацијом.

Овако утврђен допринос за уређивање грађевинског земљишта на дан 18.06.2020. године усклађује се према званично објављеном показатељу раста потрошачких цена Организационе јединице градске управе града Београда задужена за послове статистике, од дана обрачуна до дана плаћања, осим у случају плаћања у року од 15 дана од дана обрачуна, односно до 03.07.2020. године.

Потврду о регулисању обавезе у погледу плаћања доприноса Дирекција издаје у року од 5 дана од дана пријема уплате на наведени уплатни рачун.

Коначним обрачуном доприноса за уређивање грађевинског земљишта утврдиће се евентуална разлика између изграђене површине у односу на обрачунао овим обрачуном.

У случају више изграђене површине обавеза плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта обрачунава се применом јединичног износа доприноса утврђеног на дан 18.06.2020. године, валоризованог према показатељу раста потрошачких цена Организационе јединице Градске управе града Београда задужене за послове статистике, а за период од дана обрачуна до дана утврђивања доприноса по коначном обрачуну.

Коначни обрачун доприноса је саставни део употребне дозволе.

Увидом у препис листа непокретности бр. 5904 КО Звездара, издат од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Звездара под бр. 952-04-230-8724/2020 од 12.06.2020. године, утврђено је да су кат.парцела бр. 21891 КО Звездара, пов 859 м2 и објекти под ред.бр. 1 – стамбено пословна зграда у булевару Краља Александра бр.444, под ред.бр. 2-пословна зграда за коју није утврђена делатност у улици Ивана Градника бр.1а, под ред.бр.3-стамбено-пословна зграда у булевару Краља Александра у приватној својини инвеститора.

Одредбом чл. 8-ђ. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20), прописано је да током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган искључиво врши проверу испуњености формалних услова за изградњу и не упушта се у оцену техничке документације, нити испитује веродостојност докумената које прибавља у тој процедури, већ локацијске услове, грађевинску и употребну дозволу издаје, а пријаву радова потврђује, у складу са актима и другим документима из члана 8б овог закона. Ставом 2. истог члана прописано је да надлежни орган у складу са ставом 1. овог члана проверава искључиво испуњеност следећих формалних услова:надлежност за поступање по захтеву, односно пријави;да ли је подносилац захтева, односно пријаве лице које, у складу са овим законом, може бити подносилац захтева односно пријаве;да ли захтев, односно пријава садржи све прописане податке;да ли је уз захтев, односно пријаву приложена сва документација прописана овим законом и подзаконским актима донетим на основу овог закона; да ли је уз захтев приложен доказ о уплати прописане накнаде, односно таксе. Ставом 9. наведеног члана закона прописано је да у случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола или решење из члана 145. овог закона, за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилима струке, за штету солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.

Имајући у виду да је инвеститор уз захтев за издавање грађевинске дозволе поднео доказе прописане чланом 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 и 9/20), то је решено као у диспозитиву овог решења.

Поука о правном леку: Против овог решења може се изјавити жалба Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре као другостепеном органу, у року од 8 дана од дана достављања овог решења. Жалба се подноси преко Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда Сектора за грађевинске послове, таксирана са 480,00 динара сходно изменама Закона о републичким административним таксама („Сл. Гласник РС“, бр. 38/19).

Доставити: инвеститору, преко овлашћеног лица, Секретаријату за инспекцијске послове, Сектор за урбанистичку и грађевинску инспекцију, Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, имаоцима јавних овлашћења, електронским путем и архиви.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ
Секретар секретаријата за урбанизам

и грађевинске послове

Милош Вуловић, дипл.инж.арх.

