

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-1822-CPIN-4/2022

Инт IX-18 бр. 351-277/2022

12.07.2022. 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 усаглашеном захтеву инвеститора „SKYLAND“ д.о.о. из Београда, Ул. Јурија Гагарина бр. 188/12, поднетом преко пуномоћника Мицевски Горана из Београда - Земун, Ул. Бранка Пешића бр. 45, за издавање грађевинске дозволе за изградњу двострано узиданог стамбено-пословног објекта, спратности 2По+П+4+Пс, на грађевинској парцели ГП1 формираној од катастарских парцела број 3464 и 3465, обе КО Нови Београд, у Београду, на основу члана 134. став 2, члана 8-ђ. 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, 9/20 и 52/21), члана 17. и 18. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл.гласник РС“, бр.68/19), 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) и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18), издаје се:

ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА

ОДОБРАВА СЕ инвеститору „SKYLAND“ д.о.о. из Београда, Ул. Јурија Гагарина бр. 188/12, ПИБ: 112843364, изградња двострано узиданог стамбено-пословног објекта, спратности 2По+П+4+Пс, категорије В, на грађевинској парцели ГП1 формираној од катастарских парцела број 3464 пов. 538м² и 3465 пов. 498м², обе КО Нови Београд, у Београду, укупне бруто површине објекта 5.279,50м², од чега

је 3.670,50м2 надземна бруто површине објекта, са 32 (тридесетдве) стамбене јединице, 2 (два) локала и 45 (четрдесетпет) паркинг места (16 ПМ на нивоу По1 и 29 ПМ на нивоу По2). Колски приступ је из улице Пере Сегединца, а пешачки приступи су из улице Пере Сегединца и Војвођанске улице, преко катастарске парцеле број 6696/9 КО Нови Београд, издвојене за проширење саобраћајнице. Предрачунска вредност објеката износи 316.100.000,00 динара.

Саставни део грађевинске дозволе чине Пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом бр. 04-04/2022, од 14.04.2022. године, извршеном од стране вршиоца техничке контроле „ZDM ПРОЈЕКТ“ Зорица Ђорђевић, ПР, Брод, Брод Центар бб, Црна трава, Извод из пројекта, од 14.04.2022. године, оверен и потписан од стране главног пројектанта Наташе Жугић, дипл.инж.арх, са лиценцом ИКС бр. 300 В613 05, одговорног лица пројектанта Мицевски Горана, као и одговорног лица вршиоца техничке контроле Ђорђевић Зорице, као и Локацијски услови под ROP-BGDU-1822-LOCH-2/2022, IX–15 број 350-264/2022 од 25.03.2022. године, издати од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, Сектора за издавање локацијских услова и грађевинске послове у поступку обједињене процедуре.

Налаже се инвеститорима да пре почетка грађења у складу са чл. 136. Закона о планирању и изградњи, уклоне објекте под ред.бр. 1 - породична стамбена зграда у улици Војвођанској, на кат.парцели бр. 3465 КО Нови Београд и под ред.бр. 1 - породична стамбена зграда у улици Војвођанској, на кат.парцели бр. 3464 КО Нови Београд.

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 правоснажности решења којим је издата грађевинска дозвола 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 37.987.239,00 динара, у року од 15 дана од дана обрачуна, а најкасније до 26.07.2022. године. Уколико инвеститор не изврши уплату до 26.07.2022. 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 пре почетка извођења радова поднети 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, 9/20 и 52/21).

О б р а з л о ж е њ е

Инвеститор „SKYLAND“ д.о.о. из Београда, Ул. Јурија Гагарина бр. 188/12, преко пуномоћника Мицевски Горана из Београда - Земун, Ул. Бранка Пешића бр. 45, поднео је овом Секретаријату дана 31.05.2022. године, путем ЦИС-а, усаглашен захтев евидентиран под ROP-BGDU-1822-CPIH-4/2022, заведен на писарници овог Секретаријата дана 01.06.2022. године под IX-18 бр. 351-277/2022, за издавање грађевинске дозволе за изградњу двострано узиданог стамбено-пословног објекта, спратности 2По+П+4+Пс, на грађевинској парцели ГП1 формираној од катастарских парцела број 3464 и 3465, обе КО Нови Београд, у Београду.

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

- Извод из пројекта, од 14.04.2022. године (графички део приложен и у dwg формату), оверен потписом и квалификованим електронским потписом главног пројектанта – Наташе Жугић, дипл.инж.арх, са лиценцом ИКС бр. 300 В613 05, потписан квалификованим електронским потписом одговорног лица пројектанта – Мицевски Горана, као и одговорног лица вршиоца техничке контроле – Ђорђевић Зорице.
- Техничка документација, која се састоји од Главне свеске (бр. 18Г-03/22, из марта 2022. године) и Пројекта за грађевинску дозволу (са техничком контролом бр. 04-04/2022, од 14.04.2022. године, извршеном од стране вршиоца техничке контроле – „ZDM ПРОЈЕКТ“ Зорица Ђорђевић, ПР, Брод, Брод Центар бб, Црна трава), који садржи:

1. Пројекат архитектуре, бр. 18А-03/22, из марта 2022. године, урађен од стране „DALМАК“ д.о.о. Београд, Ул. Ратних војних инвалида бр. 21, одговорни пројектант Наташа Жугић, дипл.инж.арх, са лиценцом ИКС бр. 300 В613 05 (графички део приложен и у dwg формату);

2. Пројекат конструкције објекта, бр. 18К-03/22, из марта 2022. године, урађен од стране „DALМАК“ д.о.о. Београд, Ул. Ратних војних инвалида бр. 21, одговорни пројектант Владимир Пешић, дипл.грађ.инж, са лиценцом ИКС бр. 310 I714 10 (графички део приложен и у dwg формату);

3. Пројекат хидротехничких инсталација, бр. 18Х-03/22, из марта 2022. године, урађен од стране „DALМАК“ д.о.о. Београд, Ул. Ратних војних инвалида бр. 21, одговорни пројектант Наташа Жугић, дипл.инж.арх, са лиценцом ИКС бр. 300 В613 05 (графички део приложен и у dwg формату);

4. Пројекат електроенергетских инсталација, бр. P04-22.E1, из априла 2022. године, урађен од стране „STROMING COMPANY“ д.о.о. из Београда, Булевар Михаила Пупина бр. 153, одговорни пројектант Лазар Милојевић, дипл.инж.ел, са лиценцом ИКС бр. 350 P406 17 (графички део приложен и у dwg формату);

5. Пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација, бр. P04-22.E2, из априла 2022. године, урађен од стране „STROMING COMPANY“ д.о.о. из Београда, Булевар Михаила Пупина бр. 153, одговорни пројектант Дејан Милојевић, дипл.инж.ел, са лиценцом ИКС бр. 353 H169 09 (графички део приложен и у dwg формату);

6.1. Пројекат машинских инсталација грејања, бр. 18М-03/22, из марта 2022. године, урађен од стране „DALМАК“ д.о.о. из Београда, Ул. Ратних војних инвалида бр. 21, одговорни пројектант Снежана Ракић, дипл.маш.инж, са лиценцом ИКС бр. 330 6759 04 (графички део приложен и у dwg формату);

6.2. Пројекат машинских инсталација - вентилација и одимљавање гаражног простора, бр. 63-ПГД/IV-22, из априла 2022. године, урађен од стране „BALPA“ д.о.о. из Београда, Ул. Војвођанска

бр. 63, одговорни пројектант Пеђа Стојановић, дипл.маш.инж, са лиценцом ИКС бр. 330 К583 11 (графички део приложен и у dwg формату);

6/3.1 Пројекат електричног путничког лифта, бр. 20-02-07/1, из марта 2022. године, урађен од стране „INTERLIFT“ д.о.о. Београд, Ул. Дубровачка бр. 24, одговорни пројектант за машински део Томислав Кртинић, дипл.маш.инж, са лиценцом ИКС бр. 333 8496 04, и одговорни пројектант за електро део Томислав Миловановић, дипл.инж.ел, са лиценцом бр. 350 1867 03 (графички део приложен и у dwg формату);

6/3.2 Пројекат теретног лифта са пратиоцем, бр. 20-02-07/2, из марта 2022. године, урађен од стране „INTERLIFT“ д.о.о. Београд, Ул. Дубровачка бр. 24, одговорни пројектант за машински део Томислав Кртинић, дипл.маш.инж, са лиценцом ИКС бр. 333 8496 04, и одговорни пројектант за електро део Томислав Миловановић, дипл.инж.ел, са лиценцом бр. 350 1867 03 (графички део приложен и у dwg формату);

6.4 Пројекат машинских инсталација - стабилни систем за аутоматско гашење пожара водом типа спринклер систем, бр. 63-ПГД/IV-22, из априла 2022. године, урађен од стране „BALPA“ д.о.о. из Београда, Ул. Војвођанска бр. 63, одговорни пројектант Пеђа Стојановић, дипл.маш.инж, са лиценцом ИКС бр. 330 К583 11 (графички део приложен и у dwg формату);

10.1. Пројекат припремних радова – рушење објеката, бр. 18П-03/22, из марта 2022. године, урађен од стране „DALMAK“ д.о.о. Београд, Ул. Ратних војних инвалида бр. 21, одговорни пројектант Наташа Жугић, дипл.инж.арх, са лиценцом ИКС бр. 300 В613 05 (графички део приложен и у dwg формату).

10.2. Пројекат припремних радова – обезбеђење ископа, бр. 18И-03/22, из марта 2022. године, урађен од стране „DALMAK“ д.о.о. Београд, Ул. Ратних војних инвалида бр. 21, одговорни пројектант Владимир Пешић, дипл.граф.инж, са лиценцом ИКС бр. 310 1714 10 (графички део приложен и у dwg формату).

Уз пројекат за грађевинску дозволу, у pdf формату приложени су и:

- Елаборат енергетске ефикасности, бр. 18ЕЕ-03/22, из марта 2021. године, урађен од стране „DALMAK“ д.о.о. из Београда, Ул. Ратних војних инвалида бр. 21; овлашћено лице за израду елабората: Снежана Ракић, дипл.маш.инж, са лиценцом ИКС бр. 381 0192 12;
- Елаборат о геотехничким условима изградње, бр. 328/21, из октобра 2021. године, урађен од стране Бироа за инжењерске делатности и техничко саветовање „GEOVESNA“ Даринка Тасић, ПР, Београд – Нови Београд, Ул. Јурија Гагарина бр. 255, стан 80; овлашћено лице за израду елабората: Весна Петровић, дипл.инж.геол, са лиценцом ИКС бр. 391 L538 12;
- Елаборат заштите од пожара, бр. 63-ПГД/IV-22, из априла 2022. године, урађен од стране „BALPA“ д.о.о. из Београда, Ул. Војвођанска бр. 63; овлашћено лице за израду елабората: Пеђа Стојановић, дипл.маш.инж, са лиценцом ИКС бр. 330 К583 11 и лиценцом МУП-а бр. 07-152-198/12 (графички део елабората је приложен и у dwg формату);
- Уверење, издато од стране РГЗ-а, СКН Нови Београд, под бројем: 951-2-225-1093/2021 од 02.03.2021. године;
- Овлашћење, од 15.05.2022. године, којим „SKYLAND“ д.о.о. из Београда (Нови Београд), Ул. Јурија Гагарина бр. 188/12 (чији је законски заступник Илија Суботић), овлашћује Горана Мицевског из Београда (Земуна), Ул. Бранка Пешића бр. 45, за заступање у овом управном поступку, са Одлуком од 13.01.2022. године;
- Докази о уплати републичких административних такси и накнаде за услуге ЦЕОП-а.

Овај Секретаријат је по службеној дужности прибавио Изводе из базе података под бр. 952-04-2 12549/2022 од 30.06.2022. године, за препис листа непокретности бр. 5312 и 4816 КО Нови Београд, ка Обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта у поступку добијања грађевинске дозволе предметни објекат број: 37656/6-03 од 11.07.2022. године, Дирекције за грађевинско земљиште и изград 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, 118/18 137/20).

НЕДОСТАЈУЋА ИНФРАСТРУКТУРА:

Локацијски услови: **ОГРАНИЧЕЊА НА ЛОКАЦИЈИ:** Како је овим локацијским условима предвиђено прикључење објекта на комуналну инфраструктуру (водоводна мрежа — уколико се планира прикључак нове водоводне мреже мин. Ø150мм, као реконструкција постојеће у улици Пере Сегединца, која тренутку издавања локацијских услова није изведена, уз захтев за издавање грађевинске дозволе обавезно се подноси уговор између инвеститора и одговарајућег имаоца јавних овлашћења, односно Дирекције грађевинско земљиште и изградњу Београда.

ПГД — У улици Пере Сегединца и Војвођанској улици постоји улична водоводна мрежа. Како је због постојања спринклерске инсталације у пројектованом објекту потребан прикључак пречника Ø200мм предвиђено је да се објекат прикључи на уличну цев Ø350мм у Војвођанској улици.

ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋИХ УКЊИЖЕНИХ ОБЈЕКТА КОЈА СЕ ПРИЗНАЈЕ:

На основу податка Катастра непокретности — листови непокретности број 4816 и 5312 КО Нови Београд, утврђено је да је инвеститор уписан са правом својине, са уделом 1/1, на постојећим стамбеним објектима, на кат. парцелама 3464 и 3465 КО Нови Београд, који су преузети из земљишних књига, површине под објектима 194,00 м² + 192,00 м², што је укупно за признавање 386,00 м² ((194,00 м² + 192,00 м²) x 0,80) нето површине стамбеног простора.

ПЛАНИРАНА ПОВРШИНА СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - СПРАТНОСТИ 2По+Пр+4+Пс:

Површина планираног објекта утврђена према СРПС У Ц2.100:2002

Укупна бруто површина:	5.279,50 м ²
Укупна нето површина:	4.637,48 м ²
Нето површина стамбене намене за обрачун доприноса:	2.672,50 м ²
Нето површина комерцијалне намене за обрачун доприноса:	629,26 м ²
– део етаже подрума По2 — магацин	64,50 м ²

- део етаже подрума По1 — магацин и теретни лифт 68,09 м²

Нето површина за коју се допринос не обрачунава: 1.335,72 м²

(етаже подрума По2+По1 — гараже и техничке просторије)

Напомена: Укупној нето површини приказаној у ППД додате су површине путничког лифта на етажама на којима постоје, а нису обрачунате $3,64\text{м}^2 \times 7 = 25,28\text{м}^2$, као и површина лифта у Локалу 2 кроз две етаже, од $4,5\text{м}^2 \times 2 = 9,00\text{ м}^2$, што укупно износи $34,48\text{м}^2$, а све у складу са СРПС У.Ц2.100-2002.

Просечна цена стана новоградње: 257.971,00[1]м²

Зона локације: III

Коефицијент зоне: 0,0742

Коефицијент намене:

-стамбена 1,00

-комерцијална 1,50

Износ доприноса на дан 11.07.2022. године:

стамбена намена: 19.141,45 дин/м²

комерцијална намена 28.712,17 дин/м²

На основу достављене документације обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта на дан 11.07.2022. године износи:

стамбена намена 2.363,70 м² (2672,50 м² — 308,80 м²): $2363,70\text{ м}^2 \times 19.141,45\text{ дин/м}^2 = 45.244.645,00$ динара

комерцијална намена:

$629,26\text{ м}^2 \times 28.712,17\text{ дин/м}^2 = 18.067.420,00$ динара

УКУПНО: 63.312.065,00 динара

Уплатом доприноса за уређивање грађевинског земљишта једнократно, инвеститор стиче право на умањење доприноса од 40%

Уколико инвеститор изврши уплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта у року од 15 дана од дана обрачуна, а најкасније до 26.07.2022. године умањени допринос за уплату износи 37.987.239,00 динара (63.312.065,00 динара x 0,60).

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 09-013-0-2011953, шифра плаћања 253.

Овако утврђен допринос за уређивање грађевинског земљишта на дан 1.07.2022. године усклађује се према званично објављеном показатељу раста потрошачких цена Организационе јединице Градске управе града Београда задужене за послове статистике, од дана обрачуна до дана плаћања, осим у случају плаћања у року од 15 дана од дана обрачуна, односно до 26.07.2022. године.

Уколико инвеститор не изврши уплату до 26.07.2022. године, обавезује се да најкасније пре подношења захтева за пријаву радова, прибави обавештење о висини доприноса за уплату са припадајућом валоризацијом.

Потврду о измирену доприносу за уређивање грађевинског земљишта 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 обрачунату овим обрачуном.

У случају више изграђене површине обавеза плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта обрачунава се применом јединичног износа доприноса утврђеног на дан 11.07.2022. 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.

На основу Извода из базе података под бр. 952-04-225-12549/2022 од 30.06.2022. године, за препис листа непокретности бр. 5312 КО Нови Београд, утврђено је да су кат.парцела бр. 3465 КО Нови Београд, пов. 498м² и објекат под ред.бр. 1 - породична стамбена зграда у улици Војвођанској, у приватној својини инвеститора.

На основу Извода из базе података под бр. 952-04-225-12549/2022 од 30.06.2022. године, за препис листа непокретности бр. 4816 КО Нови Београд, утврђено је да су кат.парцела бр. 3464 КО Нови

Београд, пов. 538м2 и објекат под ред.бр. 1 - породична стамбена зграда у улици Војвођанској, у приватној својини инвеститора.

Чланом 8ђ. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09 и 24/11, 121/12, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21) 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. 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. истог члана прописано је да у случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола или решење из чл. 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, 37/19, 9/20 и 52/21), 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 490,00 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

Бојана Радаковић, дипл. правник
