

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-12508-CPAN-8/2022

Инт. IX-18 број 351-621/2022

23.01.2023. година

Београд,

Краљице Марије бр. 1

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, решавајући по усаглашеном захтеву инвеститора „SPORTSKI CENTAR VIZURA“ д.о.о. Београд, ул. Тошин бунар бр. 224В, преко пуномоћника Мицевски Горана из Београда–Земун, ул. Бранка Пешића бр. 45, за измену правноснажне грађевинске дозволе овог секретаријата ROP-BGDU-12508-CPAN-5/2022, Инт. IX-18 бр. 351-491/2022 од 20.10.2022. године, услед измене пројекта за грађевинску дозволу, на основу чл. 41. Одлуке о градској управи града Београда ("Сл. лист града Београда" бр. 126/2016, 2/2017, 36/2017, 92/2018, 103/2018, 109/2018 и 119/2018, 60/19 и 85/19), члана 134. став 2., чл. 142. и чл. 8ђ. 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, 83/2018, 31/2019, 37/19, 9/20 и 52/21), чл. 23. и 24. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 68/19) и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18) издаје

РЕШЕЊЕ

о измени грађевинске дозволе

МЕЊА СЕ правноснажна Грађевинска дозвола овог секретаријата ROP-BGDU-12508-CPIN-5/2022, Инт. IX-18 бр. 351-491/2022 од 20.10.2022. године, услед измене Пројекта за грађевинску дозволу, **тако да гласи:**

ОДОБРАВА СЕ инвеститору „SPORTSKI CENTAR VIZURA“ д.о.о. Београд, ул. Тошин бунар бр. 224В, ПИБ: 112319897, мат.број: 21649678, изградња по измењеној документацији слободностојећег стамбено-пословног објекта, спратности По+Су+П+8, категорије В, укупне бруто површине објекта 17.295,90м², од чега је 13.209,75м² укупна надземна бруто површина, са са 41 (четрдесетједном) стамбеном јединицом, 1 (једним) пословним простором/хотелом, са 28 (двадесет осам) соба и 104 (сточетири) паркинг места, од којих је 75 (седамдесет пет) паркинг места у подземним етажама, а 29 (двадесетдевет) паркинг места на нивоу приземља, на катастарској парцели број 816 КО Нови Београд (пов. 4262м²) у улици Тошин бунар, у Београду. Пешачки и колски приступ парцели је из улице Тошин бунар. Предрачунска вредност објекта по измењеној документацији износи 679.028.640,00 динара.

Саставни део овог решења чине Пројекат за измену грађевинске дозволе, са техничком контролом број: 02-08/2022, од 08.11.2022. године, извршеном од стране вршиоца техничке контроле – Биро за пројектовање „ZDM PROJEKT“ Зорица Ђорђевић, ПР, Брод, Брод Центар бб, Црна трава), Извод из пројекта – Сепарат пројекта за измену грађевинске дозволе од 08.11.2022. године оверен и потписан од стране главног пројектанта Жугић Наташе, дипл.инж.арх, са лиценцом ИКС бр. 300 В613 05, одговорног лица пројектанта Мицевски Горана, као и одговорног лица вршиоца техничке контроле Ђорђевић Зорице и Локацијски услови под ROP-BGDU-12508-LOCH-2/2022, Интерни број IX-15 бр. 350-1189/2022 од 19.07.2022. године, са решењем о исправци грешке од 15.08.2022. године, издати од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда.

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 143.107.546,00 динара, најкасније до 31.01.2023. године. Уколико инвеститор не изврши уплату до 31.03.2023. 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.

У свему осталом правноснажна Грађевинска дозвола овог секретаријата ROP-BGDU-12508-CPIN-5/2022, Инт. IX-18 бр. 351-491/2022 од 20.10.2022. године, остаје неизмењена.

Образложење

Инвеститор „SPORTSKI CENTAR VIZURA“ д.о.о. Београд, ул. Тошин бунар бр. 224В, преко пуномоћника Мицевски Горана из Београда–Земуна, ул. Бранка Пешића бр. 45, поднео је дана 08.12.2023. године, преко ЦИС-а, усаглашен захтев ROP-BGDU-12508-CPAN-8/2022, заведен на писарници овог секретаријата дана 09.12.2022. године под IX-18 број 351-621/2022, за измену правноснажне грађевинске дозволе овог секретаријата ROP-BGDU-12508-CPIN-5/2022, Инт. IX-18

бр. 351-491/2022 од 20.10.2022. године, услед измене пројекта за грађевинску дозволу, у смислу чл. 142. Закона о планирању и изградњи.

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

- Извод из пројекта – Сепарат пројекта за измену грађевинске дозволе, од 08.11.2022. године (графички део је приложен и у dwg формату), оверен потписом и квалификованим електронским потписом главног пројектанта – Жугић Наташе, 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 пројекта за измену грађевинске дозволе (бр. 03Г-11/22, из новембра 2022. године) и Пројекта за измену грађевинске дозволе, са техничком контролом број: 02-08/2022, од 08.11.2022. године, извршеном од стране вршилаца техничке контроле – Биро за пројектовање „ZDM ПРОЈЕКТ“ Зорица Ђорђевић, ПР, Брод, Брод Центар бб, Црна трава), који садржи:
 1. Пројекат архитектуре – пројекат за измену грађевинске дозволе, бр. 03А-08/22, из новембра 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).

Уз пројекат измену за грађевинске дозволе, у pdf формату, приложени су и:

- Овлашћење, од 18.04.2022. године, којим „SPORTSKI CENTAR VIZURA“ д.о.о. Београд – Нови Београд, ул. Тошин бунар бр. 224В, чији је законски заступник директор Зоран Радојичић, овлашћује Горана Мицевског из Београда (Земуна), Ул. Бранка Пешића бр. 45, за заступање у овом управном поступку;
- Докази о уплати републичких административних такси и накнаде за услуге ЦЕОП-а.

Поступајући по поднетом захтеву за измену грађевинске дозволе, а на основу достављене документације, овај орган је утврдио следеће:

Грађевинском дозволом овог секретаријата под ROP-BGDU-12508-СПИИ-5/2022, Инт. IX-18 бр. 351-491/2022 од 20.10.2022. године, одобрена је инвеститору „SPORTSKI CENTAR VIZURA“ д.о.о. Београд, ул. Тошин бунар бр. 224В, изградња слободностојећег стамбено-пословног објекта, спратности По+Су+П+8, категорије В, укупне бруто површине објекта 17.295,90м², од чега је 13.209,75м² укупна надземна бруто површина, са 41 (четрдесетједном) стамбеном јединицом, 1 (једним) пословним простором/хотелом, са 28 (двадесетосам) соба и 104 (сточетири) паркинг места, од којих је 75 (седамдесетпет) паркинг места у подземним етажама, а 29 (двадесетдевет) паркинг места на нивоу приземља, на катастарској парцели број 816 КО Нови Београд (пов. 4262м²) у улици Тошин бунар, у Београду.

Потврдом о клаузули правноснажности овог секретаријата ROP-BGDU-12508-GR-6/2022 IX-18 бр. 351-491/2022 04.11.2022. године, констатовано је да је грађевинска дозвола постала правноснажна дана 02.11.2022. године.

Изменом пројекта за грађевинску дозволу, предвиђена је уградња „Schiedel“ вентилационих канала у свим блокираним стамбеним просторијама. Такође, предвиђено је да се преградни зидови купатила зидају полублоком дебљине 10 cm, уместо првобитно планиране пуне опеке дебљине 12 cm.

У подрумском делу гараже промењен је положај паркинг места и укинута је једно паркинг место за инвалиде (уместо првобитно планираних 6, сада је предвиђено 5 паркинг места за инвалиде, што није утицало на минимално потребан број паркинг места намењених особама са посебним потребама). Укупан број паркинг места остао је непромењен и износи 104 ПМ. После планираних измена, укупна нето површина надземног дела објекта је смањена за 22,26 m² (са 10.690,20 m², укупна нето површина надземног дела објекта је смањена на 10.667,94 m²), а укупна нето површина подземног дела објекта је смањена за 3,16 m² (са 3.376,77 m², укупна нето површина подземног дела објекта је смањена на 3.373,61 m²). Укупна нето површина објекта (подземно и надземно) смањена је за 25,42 m² (са првобитно предвиђених 14.066,97 m², укупна нето површина целог објекта смањена је на 14.041,55 m²).

Планиране измене нису утицале на бруто грађевинске површине, које су остале непромењене у односу на основни пројекат и износе: бруто површина подземног дела објекта 4.086,15 m², бруто површина надземног дела објекта 13.209,75m² и укупна бруто површина целог објекта 17.295,90 m². Процентуална заступљеност делова објекта је остала непромењена: 54,54% стамбена зграда са три или више станова (класификациони број 112222), 22,56% - хотел (класификациони број 121114) и 22,90% подземна гаража (класификациони број 124210). У осталим деловима није дошло до промена у односу на основни пројекат за грађевинску дозволу и урбанистичке параметре који су дефинисани локацијским условима.

Овај секретаријат је по службеној дужности прибавио Измену обрачуна доприноса за уређивање грађевинског земљишта број: 2591/6-03 од 16.01.2023. године, у поступку измене грађевинске дозволе за предметни објекат, Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, ул. Његошева бр. 84.

УТВРЂЕНА ПОВРШИНА У ПОСТУПКУ ИЗМЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ЗА СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ СПРАТНОСТИ По+Су+Пр+8:

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

Укупна бруто површина:	17.295,90 м2
Укупна нето површина:	14.448,36 м2
Нето површина стамбене намене за обрачун доприноса:	8.342,44 м2

Нето површина комерцијалне наменс за обрачун доприноса:

3.158,91 м2

Нето површина за коју се допринос не обрачунава: 2.947,01 м2

-етажа подрума и део етажесутерена:

(паркинг места и техничке просторије са припадајућим комуникацијама)

Напомена: Према тумачењу стандарда СРПС У Ц2.100:2002, тачка 5.1.9.3, нето површина отвора за лифт се урачунава на свакој етажи $((6,65 \times 2) + 6,65 + 2,73) \times 6 + (6,65 \times 9)$, што укупно износи 195,93м2, урачунат је и противпожарни пролаз кроз зграду у сутерену од 163,98м2 и сервисни улаз у хотел од 23,45м2, као и стамбени улаз од 23,45м2.

Напомена: Измени грађевинске дозволе се приступило по захтеву инвеститора да се вентилација свих блокираних стамбених просторија изврши преко „Schiedel” вентилационих канала, као и да се преградни зидови купатила, зидови пуном опеком дебљине 12цм израде у полублоку дебљине 10цм. Такође након консултације са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ближе је дефинисан положај паркинг места за хотел и укинута је ПМ за инвалиде, те их сада има 5, што је у складу са захтевом Секретаријата за саобраћај — потребан број ПМ за инвалиде = мин. 5% од укупног броја ПМ. У свему осталом пројектовано решење остаје исто.

Утврђени допринос за уређивање грађевинског земљишта по обрачуну доприноса број 55443/6-03 од 19.10.2022. године, у поступку добијања грађевинске дозволе за изградњу предметног објекта, на дан 19.10.2022. године је износио:

Просечна цена стана новоградње: 290.275,00 дин/м2

Зона локације: II

Коефицијент зоне: 0,0916

Коефицијент намене:

-стамбена 1,00

-комерцијална 1,50

стамбена намена: 26.589,19 дин/м2

комерцијална намена: 39.883,79 дин/м2

а што валоризовано до 16.01.2023. године износи:

-стамбена намена: 27.072,00 дин/м² (26.589,19 дин/м² x 1,0181580737)

-комерцијална намена: 40.608,00 дин/м² (39.883,79 дин/м² x 1,0181580737)

На основу достављене документације, обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта на дан 16.01.2023. године, износи:

стамбена намена:

8.342,44 м² x 27.072,00 дин/м² = 225.846.536,00 динара

комерцијална намена: 311,91 м² (3.158,91 м² - 2.847,00 м²) 311,91 м² x 40.608,00 дин/м² = 12.666.041,00 динара

УКУПНО: 238.512.577,00 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 31.01.2023. године умањени допринос за уплату износи 143.107.546,00 динара (238.512.577,00 динара x 0,60).

Уплату износа од 143.107.546,00 динара 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 89-013-0-2013349, шифра плаћања 253.

Овако утврђен допринос за уређивање грађевинског земљишта на дан 16.01.2023. 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 31.01.2023. године.

Уколико Инвеститор не изврши уплату до 31.01.2023. 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.

Обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта број 55443/6-03 од 19.10.2022. престаје да важи доношењем измене грађевинске дозволе.

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 16.01.2023. 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 обрачуноу.

Коначни обрачун доприноса је саставни део употребне дозволе.

Чланом 142. став 1. Закона о планирању и изградњи, прописано је да по издавању решења о грађевинској дозволи до подношења захтева за употребну дозволу, инвеститор, у складу са новонасталим финансијским, урбанистичко-планским и другим околностима, изменама планског документа, изменама у доступности комуналне и друге инфраструктуре, ради усаглашавања са пројектом за извођење и из других разлога, може поднети захтев за измену грађевинске дозволе. Ако у току изградње, односно извођења радова, настану измене у односу на издату грађевинску дозволу, пројекат за грађевинску дозволу, инвеститор је дужан да обустави градњу и поднесе захтев за измену грађевинске дозволе. Ако у току изградње објекта дође до промене планског документа на основу кога је издата грађевинска дозвола, на захтев инвеститора надлежни орган може изменити грађевинску дозволу у складу са новим планским документом, уз задржавање стечених права из грађевинске дозволе која се мења. Ставом 2. овог члана прописано је да изменом у смислу става 1. овог члана сматра се свако одступање од положаја, димензија, намене и облика објекта, као и других параметара и услова утврђених у грађевинској дозволи, односно изводу из пројекта. У ставу 4. је прописано да уз захтев из става 1. овог члана прилаже се нови пројекат за грађевинску дозволу, односно сепарат пројекта за грађевинску дозволу који се мења.

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 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 изradio и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.

Како су по издавању грађевинске дозволе, настале измене у односу на издату грађевинску дозволу и пројекат за грађевинску дозволу, а инвеститор поднео захтев за издавање грађевинске дозволе по измењеној пројектној документацији уз који је приложена сва потребна документација, то је применом члана 142. Закона о планирању и изградњи, одлучено 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.

Подсекретар секретаријата за урбанизам и грађевинске послове

Марија Перуновић, дипл.инг.арх