

Р е п у б л и к а С р б и ј а

ГРАД БЕОГРАД – ГРАДСКА УПРАВА

СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ

И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Сектор за издавање локацијских услова

и грађевинске послове за објекте јавне

намене и велике инвестиције у поступку

обједињене процедуре

ROP-BGDU-46823-CPI-3/2022

Инт. бр. IX-20 бр. 351-210/2022

20.05.2022. године

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда, Сектор за издавање локацијских услова и грађевинске послове за објекте јавне намене и велике инвестиције у поступку обједињене процедуре, поступајући по захтеву „NOVI SQUARE“ д.о.о., Београд ул.Ауто пут за Нови Сад бр.70 , поднетом преко пуномоћника „Linder“ д.о.о., Београд ул.Боре Станковића бр.17 , за издавање грађевинске дозволе за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 10201/21 КО Земун, на основу члана 8ђ, 134. став 2., 135. и 136. 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), чл. 20. став 1. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС"68/19), члана 41. Одлуке о градској управи града Београда ("Сл. лист града Београда" бр. 126/16, 2/17) и члана 136. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 18/16), доноси

ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ

ОДОБРАВА СЕ инвеститору „NOVI SQUARE“ д.о.о., Београд ул.Ауто пут за Нови Сад бр.70 изградња стамбено-пословног објекта, који се састоји од три стамбено-пословне ламеле са заједничком гаражом, спратности 2По+П+7+Пс, са укупно 251 стамбеном јединицом и 17 пословних простора, са укупно 303 паркинг места од чега је 15 паркинг места за особе са посебним потребама, (у подземној гаражи обезбеђено је 301 паркинг место, а на надземном паркингу 2 паркинг места) ,укупне БРГП 31.268,18м2, од чега надземне БРГП 21.636,73м2 са трафо станицом укупне БРГП 16,24м2 и надземним евакуационим степеништем СП 4, СП 5 и СП 6, укупне БРГП 43,65м2, на углу улица Угриновачка, Барањска и Нова 2, на катастарској парцели 10201/21 КО Земун, површине 5658м2 у Београду, чија је реализација планирана у 4 фазе, тако што:

- Фазу 1 чини изградња подземне гараже са техничким просторијама и са 301 паркинг местом од чега је 15 паркинг места за лица са посебним потребама, спратности 2По, укупне БРГП 9.691,34 м² од чега надземно 59,89 м², две прилазне улазно-излазне рампе повезане на ул. Нова 2, три спољна степеништа (два евакуациона и једно спољно интервентно степениште) укупне БРГП 43,65м², колски приступи, трафо станица укупне БРГП 16,24м², ДЕА и део отворених површина;
- Фазу 2 чини изградња стамбено-пословне Ламеле Л3,спратностиП+7+Пс, укупне БРГП 8.268,63м² од чега надземно 8.268,63 м² као и део отворених површина;
- Фазу 3 чини изградња стамбено-пословне Ламеле Л2,спратностиП+7+Пс, укупне БРГП 6.353,68м² од чега надземно 6.353,68 м² као и део отворених површина;
- Фазу 4 чини изградња стамбено-пословне Ламеле Л1,спратности П+7+Пс, укупне БРГП 6.954,53м² од чега надземно 6.954,53 м² као и део отворених површина.

Колски приступ парцели обезбеђен је са планиране јавне саобраћајне површине – улице Нова 2, а пешачки приступи обезбеђени са планираних јавних саобраћајних површина - улице Нова 2 и улице Угриновачка. Главни пешачки приступ парцели планиран је са угла планиране улице Угриновачке и Барањске.

Предрачунска вредност планираних радова износи 1.943.699.250,00 динара.

Саставни део грађевинске дозволе су: Локацијски услови издати од стране овог Секретаријата број ROP-BGDU-14569-LOCH-2/2021 инт.бр. IX-20 бр.350-1558/2021 од 21.09.2021.године, Извод из пројекта за грађевинску дозволу са Главном свеском број 007739-PGD-0/21 од марта 2022.године, који је урадио „ЛИНДЕР“ д.о.о., Београд ул.Боре Станковића бр.17 и копројектант „ARCO PROJEKT“ д.о.о., Београд ул.Захумска бр.26 оверен од стране одговорног лица пројектанта Војислава Поповића, главног пројектанта Катарине Станишић дипл.инж.арх., лиценца бр. 300 А569 04 и одговорног лица заступника вршиоца техничке контроле Алсада Махмутовића и Благоја Стојковића, Пројекат за грађевинску дозволу који је урадио „ЛИНДЕР“ д.о.о., Београд ул.Боре Станковића бр.17, ARCO PROJEKT“ д.о.о., Београд ул.Захумска бр.26, „ADD PROJEKT“ д.о.о. Нови Сад, ул.Хероја Пинкија бр.2, „SPECTRA“ д.о.о., Нови Сад ул.Булевар Цара Лазара бр.88, „KONI TERM“, Београд ул.Краља Владимира бр.55, „DELTA PREVING“, Београд ул.Заплањска бр.86, „СПБ-БИРО“ д.о.о., Београд ул.Пожешка бр.72, „НСМ“ д.о.о., Београд ул.Јове Илића бр.89 са техничком контролом број ТК 53/21 од 25.03.2022.године извршеном од стране „НП ИНГПРО“ д.о.о., Нови Пазар ул.Авноја бб и техничком контролом број 201-12/21 од 25.03.2022.године извршеном од стране „Белинг“ д.о.о., Београд ул.Шпанских Бораца 32А

Утврђује се да је инвеститор дужан да изврши уплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта у складу са обрачуном Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, бр.26989/6-03 од 16.05.2022.године, једнократно, у износу од 171.412,00 динара за изградњу 1.фазе, 26.692.537,00 динара за изградњу 2.фазе, 20.451.584,00 динара за изградњу 3.фазе и 22.150.937,00 динара за изградњу 4.фазе, у року од 15 дана од дана обрачуна, а најкасније до 31.05.2022.године.Уколико инвеститор не изврши уплату доприноса до 31.05.2022 године обавезује се да најкасније до пријаве радова уплати допринос за уређивање грађевинског земљишта у износу валоризоване вредности на основу обрачуна испостављеног од стране Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се не отпочне са грађењем објекта, односно извођењем 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.

Инвеститор је дужан да пре почетка грађења објекта, односно извођења радова поднесе овом органу пријаву почетка извођења радова, са подацима и доказима прописаним чл. 148. Закона о планирању и изградњи.

О б р а з л о ж е њ е

„NOVI SQUARE“ д.о.о., Београд ул.Ауто пут за Нови Сад бр.70, обратио се овом Секретаријату захтевом евидентираним под бројем: ROP-BGDU-46823-CPI-3/2022, за издавање грађевинске дозволе, ближе описаним у ставу 1. диспозитива решења.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложена је следећа документација у електронској форми: Локацијски услови издати од стране овог Секретаријата број ROP-BGDU-14569-LOCH-2/2021 инт.бр. IX-20 бр.350-1558/2021 од 21.09.2021.године, Извод из пројекта за грађевинску дозволу са Главном свеском број 007739-PGD-0/21 од марта 2022.године, који је урадио „ЛИНДЕР“ д.о.о., Београд ул.Боре Станковића бр.17 и копројектант „ARCO ПРОЈЕКТ“ д.о.о., оверен од стране одговорног лица пројектанта Војислава Поповића, главног пројектанта Катарине Станишић дипл.инж.арх., лиценца бр. 300 A569 04 и одговорног лица заступника вршиоца техничке контроле Алсада Махмутовића и Благоја Стојковића, Пројекат за грађевинску дозволу који је урадио „ЛИНДЕР“ д.о.о., Београд ул.Боре Станковића бр.17, ARCO ПРОЈЕКТ“ д.о.о., Београд ул.Захумска бр.26, „ADD ПРОЈЕКТ“ д.о.о. Нови Сад, ул.Хероја Пинкија бр.2 , „SPECTRA“ д.о.о., Нови Сад ул.Булевар Цара Лазара бр.88, „KONI TERM“, Београд ул.Краља Владимира бр.55, „DELTA PREVING“, Београд ул.Заплањска бр.86, „СПБ-БИРО“ д.о.о., Београд ул.Пожешка бр.72, „НСМ“ д.о.о., Београд ул.Јове Илића бр.89 са техничком контролом број ТК 53/21 од 25.03.2022.године извршеном од стране „НП ИНГПРО“ д.о.о., Нови Пазар ул.Авноја бб и техничком контролом број 201-12/21 од 25.03.2022.године извршеном од стране „Белинг“ д.о.о., Београд ул.Шпанских Бораца 32А, а кога чини: 1 Пројекат архитектуре бр. SE20-007739-PGD-1/2021, 2.1 Пројекат конструкције бр. E-1395/21, 2.2 Пројекат саобраћајница бр.SE20-007739-PGD-2.2/2021, 3.0 Пројекат хидротехничких инсталација бр.SE20-007739-PGD-3/2021, 4.0. Пројекат електроенергетских инсталација бр. SE20-007739-PGD-4/2021, 5.1. Пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација бр.SE20-007739-PGD-5.1/2021, 5.2 Пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација-систем аутоматске детекције и сигнализације пожара број SE20-007739-PGD-5.2/2021, 5.3. Пројекат телекомуникационе и сигналне инсталације-Стабилан Систем за детекцију угљен-моноксида број SE20-007739-PGD-5.3/2021, 6.1 Пројекат машинских инсталација-термотехничке инсталације бр.SE20-007739-PGD-6.1/2021. 6.2 Пројекат машинских инсталација-вентилација и одимљавање и одимљавање гараже бр.SE20-007739-PGD-6.2/2021, 6.3. Пројекат машинских инсталација-стабилног аутоматског система за гашење пожара распрашеном водом типа спринклер, бр.SE20-007739-PGD 6.3/2021, 6.4 Пројекат лифтова бр.90/21, 8.0 Пројекат саобраћајне

сигнализације бр. SE20-007739-PGD-8/2021, 9.1. Пројекат спољног уређења бр. SE20-007739-PGD-8/2021, 9.2. Пројекат озелењавања број SE20-007739-PGD 9.2/2021, 10.2. Пројекат заштите темељне јаме и суседних објеката, ЕО1 Геотехнички елаборат број 21-10/22, ЕО2 Елаборат енергетске ефикасности број 87-ПГД-ЕЕ/2021, ЕО3 Елаборат заштите од пожара број SE20-007739-PGD-Е.О3/2021, Катастарско-топографски план урађен од стране агенције за геодетске послове, пројектовање и консталтинг „Гео Слај“, Уговор о уступању уговора за пројектовање и изградњу објекта број 05/21 од 20.07.2021.године, сагласност број 322/21 од 24.12.2021.године, генерално овлашћење број 12.11.2021.године, генерално овлашћење број 25.11.2021.године, Уговор број 17546/1-2022 од 26.04.2022.године закључен између „Телеком Србија“ а.д. и „NOVI SQUARE“ д.о.о., Уговор о заједничком припремању и опремању грађевинског земљишта број 71026/-01 од 14.12.2021.године закључен између Дирекције за грађевинско земљиште и „NOVI SQUARE“ д.о.о., Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 59/09, 2734-2/21 од 20.01.2022.године, закључен између „NOVI SQUARE“ д.о.о. и „Електродистрибуција Србије“ д.о.о., Уговор о изградњи недостајуће комуналне инфраструктуре закључен између „NOVI SQUARE“ д.о.о. и ЈКП „Београдске електране“, Уговор о изградњи недостајућих електроенергетских објеката број 59/09, 2734-2/21 од 20.01.2022.године, доказ о уплати републичке и градске административне таксе, доказ о уплати накнаде за ЦЕОП.

ПОДАЦИ О ИЗГРАДЊИ:

Изградња стамбено-пословног објекта, који се састоји од три стамбено-пословне ламеле са заједничком гаражом, спратности 2По+П+7+Пс, категорије В, класификационе ознаке 112222, 123002 и 124210, са укупно 251 стамбеном јединицом и 17 пословних простора, са укупно 303 паркинг места од чега је 15 паркинг места за особе са посебним потребама, у подземној гаражи обезбеђено је 301 паркинг место, а на надземном паркингу 2 паркинг места, укупне БРГП 31.268,18м², од чега надземне БРГП 21.636,73м² са Трафо станицом укупне БРГП 16,24м² и надземним евакуационим степеништем СП 4, СП 5 и СП 6, укупне БРГП 43,65м², на углу улица Угриновачка, Барањска и Нова 2, на катастарској парцели 10201/21, КО Земун, у Београду, чија је реализација планирана у 4 фазе, тако што:

- Фазу 1 чини изградња подземне гараже са техничким просторијама и са 301 паркинг местом од чега је 15 паркинг места за лица са посебним потребама, спратности 2По, укупне БРГП 9.691,34 м² од чега надземно 59,89 м², две прилазне улазно-излазне рампе повезане на ул. Нова 2, три спољна степеништа по условима ЗОП (два евакуациона и једно спољно интервентно степениште) укупне БРГП 43,65м², колски приступи, спољна Трафо станица укупне БРГП 16,24м², спољни ДЕА и део отворених површина;

- Фазу 2 чини изградња стамбено-пословне Ламеле Л3, спратности П+7+Пс, укупне БРГП 8.268,63м² од чега надземно 8.268,63 м² као и део отворених површина;

- Фазу 3 чини изградња стамбено-пословне Ламеле Л2, спратности П+7+Пс, укупне БРГП 6.353,68м² од чега надземно 6.353,68 м² као и део отворених површина;

- Фазу 4 чини изградња стамбено-пословне Ламеле Л1, спратности П+7+Пс, укупне БРГП 6.954,53м² од чега надземно 6.954,53 м² као и део отворених површина;

Колски приступ парцели обезбеђен је са планиране јавне саобраћајне површине – улице Нова 2, а пешачки приступи обезбеђени са планираних јавних саобраћајних површина - улице Нова 2 и улице Угриновачка. Главни пешачки приступ парцели планиран је са угла планиране улице Угриновачке и Барањске.

У поступку издавања грађевинске дозволе, овај Секретаријат је по службеној дужности прибавио препис листа непокретности број 10641 издат од стране РГЗ-а СЗКН Земун под бројем 952-04-016-9692/2022 дана 11.05.2022.године, сходно члану 19. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, на основу којег је утврђено да је катастарска парцела 10201/21 КО Земун у приватној својини „NOVI SQUARE“ д.о.о. са обимом удела 1/1.

Увидом у Г лист-Терети на парцели утврђено је да је на наведеној катастарској парцели уписано založno право- извршна вансудска хипотека у корист „Линдер“ д.о.о.. Уз захтев је приложена сагласност хипотекарног повериоца број 322/21 од 24.12.2021.године за изградњу објекта на катастарској парцели 10201/21 КО Земун у складу са чланом 17. Закона о хипотеци.

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове је службеним путем прибавио доказ о износу доприноса за уређивање грађевинског земљишта, утврђен у допису Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. под бројем 26989/6-03 од 16.05.2022, који на дан 16.05.2022. године за 1 фазу **износи 171.412,00 динара**. Уплату је потребно извршити на рачун 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 85-021-0-2011603, шифра плаћања 253. За 2 фазу **износи 26.692.537,00 динара**. Уплату је потребно извршити на рачун 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 82-021-0-2011604, шифра плаћања 253. За 3 фазу **износи 20.451.584,00 динара**. Уплату је потребно извршити на рачун 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 79-021-0-2011605, шифра плаћања 253. За 4. фазу **износи 22.150.937,00 динара**. Уплату је потребно извршити на рачун 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 76-021-0-2011606, шифра плаћања 253.

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, а ставом 5. истог члана прописано је да у случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола, 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.

Како је у поступку по захтеву за издавање грађевинске дозволе достављена сва документација прописана одредбама члана 135. Закона о планирању и изградњи и члана 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, утврђено да подносилац захтева има

одговарајуће право на земљишту у смислу члана 135. Закона о планирању и изградњи, 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 Београд.

Доставити: подносиоцу захтева, Секретаријату за инспекцијске послове Сектор за урбанистичку и грађевинску инспекцију, електронским путем, архиви.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ

СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА

ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Бојана Радаковић, дипл. правник