

РЕПУБЛИКА СРБИЈА ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА ОПШТИНА РАКОВИЦА УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ
Одељење за грађевинске и комуналне послове
Одсек за грађевинске послове
ROP-RAK-27624-CPIN-8/2021
Заводни број: 351-111/2020
Датум: 05.03.2021.године
Б Е О Г Р А Д

Управа градске општине Раковица, Одељење за грађевинске и комуналне послове, Одсек за грађевинске послове, решавајући по усаглашеном захтеву Инвеститора Предузећа за трговину и услуге „АС Врајіс“ д.о.о., Шабац, Шабац Лознички пут бб, поднетом дана 25.02.2021. године, преко пуномоћника Љубичић Зорана из Београда, [REDACTED], преко централне евиденције обједињене процедуре електронским путем, под бројем ROP-RAK-27624-CPIN-8/2021 (заводни број у ГО Раковица 351-111/2020) за издавање грађевинске дозволе за изградњу слободно стојећег пословног објекта, спратности Пр, укупне БРГП 1497,00м², категорија В, класификациони број 122012, са 1 (једним) пословним простором и 21 (двадесет једним) паркинг местом на отвореном, на ГП1 формираној спајањем катастарских парцела 2071/1, 2070/6 и 2070/9, све КО Кнежевац, сада број кат. парцеле 23782 КО Кнежевац, Београд, а на основу члана чл. 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020) и чланова 16, 17, 19, 20 и 21. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС" бр. 68/19) доноси:

Р Е Ш Е Њ Е О ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ

ИЗДАЈЕ СЕ грађевинска дозвола инвеститору Предузећу за трговину и услуге „АС Врајіс“ д.о.о., Шабац, Шабац Лознички пут бб, за извођење радова на изградњи слободностојећег пословног објекта, спратности Пр, укупне БРГП 1497,00м², категорија В, класификациони број 122012, са 1 (једним) пословним простором и 21 (двадесет једним) паркинг местом на отвореном, на ГП1 формираној спајањем катастарских парцела 2071/1, 2070/6 и 2070/9, све КО Кнежевац, сада број кат. парцеле 23782 КО Кнежевац, Београд, а све по Локацијским условима ROP-BGDU-27624-LOC-5/2019, инт. бр. IX-15 бр. 350- 2414/2019 од 13.01.2020. године, издатим од Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове града Београда - Сектора за издавање локацијских услова и грађевинске послове у поступку обједињене процедуре.

Структура и површина објекта је следећа:

-Приземље укупне БРГП 1392.70м², укупне нето површине 1174.53м², чине:

-изложбени простор укупне нето површине 413.06м²,

-администрација, нето површине 79.97м²,

-магацински простор нето површине681.50м²,

-Галерија укупне БРГП 104.30м², укупне нето површине 92.20м², чине комуникацијски простор и три канцеларије.

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА 1266.73м²,

УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА1497.00м²,

Укупан број паркинг места обезбеђених на отвореном на парцели је 21 од којих 2 паркинг места за особе са инвалидитетом.

Висина слемена +7.66 (+190.81 апсолутна кота)
Енергетски разред објекта је “С” (латинично слово “Ц”).
Предрачунска вредност радова износи 55.000.000,00 динара.
Ограђивање грађевинске парцеле није предмет овог решења.

Саставни део решења чине:

-Локацијски услови ROP-BGDU-27624-LOC-5/2019, инт. бр. IX-15 бр. 350-2414/2019 од 13.01.2020. године, издати од Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове града Београда - Сектора за издавање локацијских услова и грађевинске послове у поступку обједињене процедуре;

-Извод из пројекта за грађевинску дозволу израђен од стране „MAIN VIEW STUDIO“ д.о.о. Карађорђева 2-4, Београд, одговорно лице пројектанта и одговорни пројектант Љубичић Зоран дипл.инж.арх. бр. лиценце 300 198 03 ;

-Пројекат за грађевинску дозволу: са Главном свеском, Пројектом архитектуре, Пројектом конструкције, Пројектом инсталација водовода и канализације израђен од стране „MAIN VIEW STUDIO“ д.о.о. Карађорђева 2-4, Београд, одговорно лице пројектанта и одговорни пројектант Љубичић Зоран дипл.инж.арх. бр. лиценце 300 198 03 и изјавом вршиоца техничке контроле „ПРОПЛАН ИНЖЕЊЕРИНГ“ Деа Лукић ПР, Мирочка 3, Београд, одговорно лице и одговорни вршилац техничке контроле Деа Лукић дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 8409 04;

Утврђује се да је инвеститор дужан да изврши уплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта, по Обрачуну доприноса за уређивање грађевинског земљишта у поступку добијања грађевинске дозволе за извођење предметних радова, израчунат од Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П., број 11504/6-03 од 04.03.2021 године, који износи 15.334.138,00 динара (25.556.896,00 динара x 0.60), а који износ се инвеститор определио да плати једнократно.

Грађењу објекта се може приступити на основу правоснажног решења о грађевинској дозволи и по Пријави радова која се врши надлежном органу пре почетка извођења радова, кроз ЦИС, са доказом о регулисању обавеза у погледу доприноса за уређивање грађевинског земљишта, у складу са законом, као и доказом о плаћеној административној такси, изјавом инвеститора која садржи датум почетка и рок завршетка грађења, односно извођења радова.

Инвеститор је дужан да овом Одељењу доставе изјаву о завршетку израде темеља објекта и о завршетку изградње објекта у конструктивном смислу, одмах по завршетку те фазе изградње.

По завршетку изградње објекта, поступак за прикључење објекта на комуналну и другу инфраструктуру, инвеститор покреће подношењем захтева овом Одељењу, уз достављање доказа о плаћању накнаде, односно таксе за прикључење објекта на одговарајућу инфраструктуру.

Инвеститор је дужан да по завршетку радова поднесе захтев за издавање употребне дозволе.

Изграђени стамбени објекат на наведеној локацији, у складу са законским прописима, не може се употребљавати и користити до прибављања правоснажне употребне дозволе.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се не отпочне са грађењем објекта, односно извођењем радова у року од 3 године од дана правоснажности решења.

Ово решење престаје да важи ако се у року од пет година од дана правоснажности грађевинске дозволе, не изда употребна дозвола, осим за породичне стамбене зграде које инвеститор гради ради решавања својих стамбених потреба.

Рок за завршетак грађења почиње да тече од дана подношења пријаве.

Орган надлежан за издавање ове грађевинске дозволе не упушта се у оцену техничке документације која чини саставни део грађевинске дозволе, те у случају штете настале као последица примене исте, 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.

О б р а з л о ж е њ е

Инвеститор Предузеће за трговину и услуге „АС Брајић“ д.о.о., Шабац, Шабац Лознички пут бб, поднео је дана 27.01.2021. године, преко пуномоћника Љубичић Зорана из Београда, [REDACTED], преко централне евиденције обједињене процедуре електронским путем, под бројем ROP-RAK-27624-CPI-7/2021 (заводни број у ГО Раковица 351-111/2020) захтев за издавање грађевинске дозволе за изградњу слободностојећег пословног објекта, спратности Пр, укупне БРП 1498,00м², категорија В, класификациони број 122012, са 1 (једним) пословним простором и 21 (двадесет једним) паркинг местом на отвореном, на ГП1 формираној од катастарских парцела 2071/1, 2070/6 и 2070/9, све КО Кнежевац, Београд, а све наведене у захтеву.

Уз захтев је приложено:

- Пуномоћје за подношење захтева
- Доказ о уплати административних такси
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП за издавање употребне дозволе;
- Локацијски услови ROP-BGDU-27624-LOC-5/2019, инт. бр. IX-15 бр. 350-2414/2019 од 13.01.2020. године, издати од Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове града Београда - Сектора за издавање локацијских услова и грађевинске послове у поступку обједињене процедуре;
- Одговор Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. на захтев за закључење уговора о изградњи недостајуће инфрсаструктуре број 17334/6-01 од 27.03.2020. године;
- Обавештење Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. бр. 38511/6 од 11.08.2020. године;
- Сагласност Већа ГО Раковица 06/1-138/2020 -IV од 26.08.2020. године;
- Извод из пројекта за грађевинску дозволу са Главном свеском, Пројектом архитектуре, Пројектом конструкције, Пројектом инсталација водовода и канализације израђен од стране „MAIN VIEW STUDIO“ д.о.о. Карађорђева 2-4, Београд, одговорно лице пројектанта и одговорни пројектант Љубичић Зоран дипл.инж.арх. бр. лиценце 300 198 03 и изјавом вршиоца техничке контроле „ПРОПЛАН ИНЖЕЊЕРИНГ“ Деа Лукић ПР, Мирочка 3, Београд, одговорно лице и одговорни вршилац техничке контроле Деа Лукић дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 8409 04;
- Пројекат препарцелације к. п. 2071, 2070/1, 2070/2 КО Кнежевац у циљу формирања ГП1 грађевинске парцеле
- Пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација и Пројекат стабилног система за дојаву пожара, израђен од стране „Teaming electrotechnology“ д.о.о. Привредно друштво за производњу, инжењеринг, пројектовање и трговину, Цара Душана 90, Ниш, одговорно лице пројектанта мр. Илија Темелковски, одговорни пројектант Владимир Величковић дипл. инж. ел. бр. лиценце 353 G069 08; -Пројекат електроенергетских инсталација израђен од стране „Teaming electrotechnology“ д.о.о. Привредно друштво за производњу, инжењеринг, пројектовање и трговину, Цара Душана 90, Ниш, одговорно лице пројектанта мр. Илија Темелковски, одговорни пројектант Миле Темелковски дипл. инж. ел. бр. лиценце 3501284 03;
- Елаборат геотехничких услова терена израђен од стране „GЕОPRO“ д.о.о. Предузеће за геотехничко пројектовање и инжењеринг д.о.о. Учитеља Милоша Јанковића бр.7, Београд;

- Елаборат енергетске ефикасности израђен од стране Драгица Ињац ПР „НАМАСОН“, ул. Мајевичка 6/3, Нови Сад;
- Елаборат заштите од пожара израђен од стране „Teaming electrotechnology“ д.о.о. Привредно друштво за производњу, инжењеринг, пројектовање и трговину, Цара Душана 90, Ниш, одговорно лице пројектанта и одговорни пројектант мр. Илија Темелковски, дипл. инж. ел. бр. лиценце 353 G725 08;
- Услови ЕПС-а и Уговор о пружању услуге прикључења на дистрибутивни систем бр. 81.1.1.0.-D.08.02.-328965/1-2019 од 31.10.2019. године;
- Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација“;
- Услови у погледу мера заштите од пожара МУП Сектор за ванредне ситуације 09/7 број 217-671/2019 од 17.10.2019. године;
- Водни услови Јавног водопривредног предузећа „Србијаводе“ Београд број 11485/3 од 08.01.2020. године.
- Решење о провођењу промене у бази података катастра непокретности донето од РГЗ-а бр. 952-02-3-232-2850 од 30.06.2020. године,
- Уверење РГЗ-а бр. 952-232-126649/20 од 15.10.2020. године;
- Решење Градоначелника града Београда број 463-7531/20-Г од 25.12.2020. године;
- Уговор о отуђењу грађевинског земљишта, заведен у Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. под бројем 2029/2-03 од 18.01.2021. године, оверен код Јавног бележника Драгане Дивац, Београд, Максима Горког 82, под бројем ОПУ:103-2021 од 18.01.2021. године;
- Потврда издата од Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. бр. 192/5-06 од 04.01.2021. године, о извршеној уплати за отуђење грађевинског земљишта из јавне својине града Београда;
- Решење којим се дозвољава провођење промене у бази података донето од РГЗ-а бр. 952-02-4-232-4683/2021 од 22.01.2021. године;
- Сагласност „Pro Credit Bank“ за издавање грађевинске дозволе због уписане извршне вансудске хипотеке дате у складу са чл. 17. Закона о хипотеци.

Овај орган одбацио је захтев решењем РОР-РАК-27624-СПИ-7/2021 ,Заводни број: 351-111/2020, од 03.02.2021.године, због неиспуњених формалних услова, обзиром да је било потребно да подносилац захтева достави решење о пренамени земљишта (њива 4 класе) на формираној грађевинској парцели, са доказом да је пренамена плаћена.

Инвеститор Предузеће за трговину и услуге „АС Брајић“ д.о.о., ул. Лознички пут 6б, Шабац, поднело је дана 25.02.2021. године, преко пуномоћника Љубичић Зорана из Београда, [REDACTED], преко централне евиденције обједињене процедуре електронским путем, под бројем РОР-РАК-27624-СПИ-8/2021 (заводни број у ГО Раковица 351-111/2020) **усаглашени захтев** за издавање грађевинске дозволе за изградњу слободностојећег пословног објекта, спратности Пр, укупне БРПП 1497,00м², категорија В, класификациони број 122012, са 1 (једним) пословним простором и 21 (двадесет једним) паркинг местом на отвореном, на ГП1 формираној спајањем катастарских парцела 2071/1, 2070/6 и 2070/9, све КО Кнежевац, сада број кат. парцеле 23782 КО Кнежевац, Београд.

-Приликом подношења захтева приложено је:

- Уверење Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Раковица број 951-2-232-918/21 од 23.02.2021. године, о неправноснажној промени - спајање катастарских парцела 2071/1, 2070/6, 2070/9 све КО Кнежевац у једну катастарску парцелу 23782 КО Кнежевац, (формирана ГП1) **и да је извршена промена културе из њиве 4. класе у „остало вештачки створено неплодно земљиште“.**
- Образложење подносиоца пријаве у вези са чињеницама из наведеног уверења.

У току поступка прибављен је Лист непокретности број 3379 издат од Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Раковица под бројем 952-04-232-3374/2021 од 01.03.2021. године, према коме је Предузеће за трговину и услуге „АС Брајић“ д.о.о., Шабац, Лознички пут б.б., носилац права својине на кат. парцели бр. 23782 КО Кнежевац и то права приватне својине са уделом 1/1 и да нема забележби.

За потребе поступка прибављања листа непокретности, инвеститор је у обавези да уплати Таксу за пружање услуга Републичког геодетског завода у износу од 940,00 динара на број жиро рачуна 840-742221843-57 модел 97 позив на број 97 881204060017423824 РГЗ СКН Београд Раковица.

У току поступка за издавање решења о грађевинској дозволи, а у вези са **ограничењима на локацији наведеним у Локацијским условима ROP-BGDU-27624-LOC5/2019**, инт. бр. IX–15 број 350-2414/2019 од 13.01.2020. године, предвиђено је прикључење објекта на комуналну инфраструктуру (саобраћајну мрежу), која у тренутку издавања локацијских услова није изведена, уз захтев за издавање грађевинске дозволе **обавезно се подноси уговор између инвеститора и Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда**, којим се утврђују обавезе уговорних страна да, најкасније до истека рока за завршетак радова на објекту за који се тражи грађевинска дозвола, изграде инфраструктуру потребну за прикључење тог објекта на комуналну инфраструктуру и другу инфраструктуру.

Одговором од Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП број 17334/6-01 од 27.03.2020. године, а на захтев инвеститора за закључење уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре у функцији планираног пословног објекта на КП 2071, 2070/1, 2070/2 КО Кнежевац, Дирекција наводи да нема правног основа за закључивање уговора и предлаже да се недостајућа инфраструктура реши алтернативно, те да алтернативна техничка решења нису у надлежности Дирекције.

Обавештењем од Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП број 38511/6-01 од 11.08.2020. године, а на поновни захтев инвеститора за закључивање уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре обавезног по Локацијским условима, (саобраћајне мреже), Дирекција предлаже и упућује инвеститора решење у складу са чланом 135 став 6 Закона о планирању и изградњи РС, односно када се разматра фактичко стање на терену, не доставља се доказ о одговарајућем праву на земљишту, односно објекту, у овом случају на локалном путу.

На Захтев инвеститора за добијање сагласности од Секретаријата за саобраћај, на прелазно решење, (предложено је да траже сагласност на Пројекат саобраћајног решења урађен према условима Секретаријата за саобраћај IV-08 344.5-552/2019 од 22.10.2019 године), Секретаријат за саобраћај одговара дописом број IV-08 344.5-552/2019 од 20.08.2020. године у коме наводи да фактичко стање није јавна саобраћајна површина.

Веће ГО Раковица је, под бројем 06/1-138/2020 -IV од 26.08.2020. године, дало Сагласност о коришћењу постојећег локалног, асфалтног пута у функцији приступа грађевинским парцелама у непосредном окружењу и то од постојеће саобраћајне петље „Врбин поток“ преко које се приступа локацији са магистралне саобраћајнице, а све до реализације саобраћајнице „НОВА 4“ која је дефинисана Планом детаљне регулације комерцијалне зоне уз Ибарску магистралу, јужно од раскрснице са аутопутском обилазницом градска општина Раковица („Сл. лист града Београда“ 104/2018).

Имајући у виду упутства и предлоге од Дирекције за грађевинско земљиште, везано за недостајућу инфраструктуру (саобраћајну мрежу која у тренутку издавања локацијских услова није изведена) и приложено Уверење од стране РГЗ по коме је извршена промена културе земљишта, као и листу непокретности у коме не постоје забележбе, одлучено је као у диспозитиву овог решења.

У току поступка прибављен је Обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта у поступку издавања грађевинске дозволе од Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. број 11504/6-03 од 04.03.2021 године, који износи 15.334.138,00 динара (25.556.896,00 динара x 0.60), а инвеститор се определио да овако обрачунат допринос за уређивање грађевинског земљишта плати једнократно.

Пошто је Инвеститору овим обрачуном допринос за уређивање грађевинског земљишта у поступку прибављања грађевинске дозволе умањен за 20% (што на дан обрачуна 03.03.2021 године износи 6.389.224,00 динара) због недовољне опремљености локације комуналном инфраструктуром, Инвеститор има обавезу да исту надокнади Дирекцији уколико се у поступку прибављања употребне дозволе утврди да је Дирекција извела радове на недостајућој инфраструктури или да су предметни радови у Програму Дирекције (припрема документације и извођење радова на недостајућој инфраструктури).

Такса за издавање решења износи 5.660,00 динара, на основу Закона о републичким административним таксама („Сл. Гласник РС“, бр. 43/03...113/2017, 3/2018, 50/2018, 95/2018, 38/19, 86/2019, 90/2019, 98/2020 и 144/2020).

Такса за подношење захтева у износу од 320,00 динара наплаћена је на основу Закона о републичким административним таксама („Сл. Гласник РС“, бр.43/03, 113/2017, 3/2018, 50/2018, 95/2018, 38/2019, 86/2019, 90/2019, 98/2020 и 144/2020), а у износу од 5.000,00 динара је наплаћена накнада за ЦЕОП за услуге које врши АПР на основу Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/13, 138/14, 45/2015, 106/15, 32/2016, 60/2016, 75/2018 и 73/2019).

Против овог решења дозвољена је жалба у року од 8 дана од дана пријема истог Секретаријату за инспекцијске послове Градске управе града Београда, Сектору за другостепени поступак и управно правне послове за грађевинску и урбанистичку инспекцију, а преко овог органа.

Жалба се таксира са 480,00 динара општинске таксе, коју треба уплатити на жирорачун ГО Раковица бр.840-742251843-73.

Решење доставити: подносиоцу захтева, Грађевинској инспекцији и Писарници за архиву.

НАЧЕЛНИК УПРАВЕ ГО РАКОВИЦА
дипл. правник Мила Шкорић