

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД БЕОГРАД

Управа градске општине Младеновац

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове

Одсек за грађевинске послове

Број предмета: ROP-MLA-39503-CPI-5/2023

Заводни број: III-07-351-1771/2023

Датум: 07.11.2023. године

Градска општина Младеновац, Србија

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове Управе градске општине Младеновац решавајући захтеву инвеститора, Драгане Матејић из [REDACTED] и Александре Костадиновић из [REDACTED], поднетом 1.11.2023. године преко пуномоћника, Иване Ненадовић из [REDACTED] за издавање Решења о грађевинској дозволи за рушење постојећих објеката и изградњу стамбено-пословне зграде са два локала и 12 станова у Младеновцу, на кп. бр. 5858 КО Младеновац Варош, на основу члана 8. члана 134. став 2, члана 135. и члана 136. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/2021 и 62/2023), чл. 16-22. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" број 68/2019), чл. 50.-58. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 72/18), чл. 136. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 18/16, 95/2018 – аутентично тумачење и 2/23 - Одлука УС), члана 77. став 2. алинеја 3. Статута града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 39/2008, 6/2010 и 23/2013 и "Сл. гласник РС", бр. 7/16-одлука УС и „Сл. листа града Београда“ бр. 60/2019), члана 13. став 2. алинеја 3. Статута Градске општине Младеновац („Сл. лист града Београда“ бр. 40/10 – пречишћени текст, 38/13 и 82/19) и члана 11. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 82/2019 и 73/2022) доноси:

Р Е Ш Е Њ Е

о грађевинској дозволи

1. ОДОБРАВА СЕ инвеститорима, Драгани (Петар) Матејић из В [REDACTED] [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED] и Александри (Предраг) Костадиновић из [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED] **рушење постојећих објеката** у Младеновцу, на кп. бр. 5858 КО Младеновац Варош и то:

- породичне стамбене зграде, објекат означен бројем 1 на копији катастарског плана, површине 86m², спратности приземље (П+0), уписана као објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи;

- помоћне зграде, објекат означен бројем 2 на копији катастарског плана, површине 47m², спратности приземље (П+0), уписана као објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи; и

- помоћне зграде, објекат означен бројем 3 на копији катастарског плана, површине 9m², спратности приземље (П+0), уписана као објекат изграђен без одобрења за изградњу.

2. ОДОБРАВА СЕ инвеститорима, Драгани (Петар) Матејић из [REDACTED], [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED] и Александри (Предраг) Костадиновић из [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED] рушење постојећих објеката у Младеновцу, на кп. бр. 5858 КО Младеновац Варош **изградња** стамбено-пословне зграде са 2 локала и 12 станова, категорија објекта "Б", класификациона ознака 112221 - 78,73% и 123001 - 21.27%, спратности подрум, приземље, два спрата и поткровље (Под+П+2+Пк), максималних димензија 24.00m x 12.95m, бруто развијене грађевинске површине 1142.39m², укупне бруто изграђене површине 1419.22m², укупне нето површине објекта 1197.03m², у Младеновцу, на кп. бр. 5858 КО Младеновац Варош (површина парцеле 0.07,62ха).

2.1. Изводом из пројекта и Пројектом за грађевинску дозволу бр. ПГД 68/2022 од октобра 2023. године, израђени од пројектанта Ивана Ненадовић ПР, Пројектни биро "ИН ПРОЈЕКТ" [REDACTED], одговорно лице пројектанта Ивана Ненадовић, главни пројектант Ивана Ненадовић, дипл. инж. арх, са лиценцом број 300 М474 13 предвиђена је следећа организација простора по етажама

ПОДРУМ

Подрум нето површине239.19m²;

ПРИЗЕМЉЕ

Локал број 1, површине.....103.92m²;

Локал број 2, површине110.82m²;

Комуникације, површине26.54m².

ПРВИ СПРАТ

Стан број 1, површине.....42.08m²;

Стан број 2, површине58.72m²;

Стан број 3, површине44.32m²;

Стан број 4, површине70.83m²;

Комуникације, површине22.29m².

ДРУГИ СПРАТ

Стан број 5, површине.....42.08m²;

Стан број 6, површине58.72m²;

Стан број 7, површине44.32m²;

Стан број 8, површине70.83m²;

Комуникације, површине22.29m².

ПОТКРОВЉЕ

Стан број 9, површине.....42.08m²;

Стан број 10, површине58.72m²;

Стан број 11, површине44.32m²;

Стан број 12, површине70.83m²;

Комуникације, површине22.29m².

3. Саставни део овог решења чине:

- Измена Локацијских услова бр. ROP-MLA-39503-LOCA-4/2023, инт. бр. III-07-350-690/2023 од 23.10.2023. године, издати од Одељења за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове Управе градске општине Младеновац;
- Извод из пројекта и пројекат за грађевинску дозволу бр. ПГД 68/2022 од октобра 2023. године, израђени од пројектанта Ивана Ненадовић ПР, Пројектни биро "ИН ПРОЈЕКТ" [REDACTED], одговорно лице пројектанта Ивана Ненадовић, главни пројектант Ивана Ненадовић, дипл. инж. арх, са лиценцом број 300 M474 13, који чине:
 - Главна свеска израђена од главног пројектанта, Иване Ненадовић, дипл. инж. арх, са лиценцом број 300 M474 13,
 - Пројекат архитектуре израђен од одговорног пројектанта, Иване Ненадовић, дипл. инж. арх, са лиценцом број 300 M474 13,
 - Пројекат конструкције израђен од одговорног пројектанта, Рибар Манише, дипл. инж. грађ. са лиценцом бр. 310 Ф303 07,
 - Пројекат рушења израђен од одговорног пројектанта, Иване Ненадовић, дипл. инж. арх, са лиценцом број 300 M474 13;
- Елаборат енергетске ефикасности израђен од пројектанта Архитектонско грађевинска радионица за пројектовање, извођење и инжењеринг "ТР" Маниша Рибар ПР, овлашћено лице, Маниша Рибар, дипл. инж. грађ, са лиценцом бр. 381 0479 13;
- Извештај о техничкој контроли пројекта за грађевинску дозволу бр. 10/2023 од 29.10.2023. године вршиоца техничке контроле "AWA PLUS" Д.О.О. из [REDACTED], одговорно лице Вујадин Радовановић.

4. 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 и ако се у року од 5 година од правноснажности решења којим је издата грађевинска дозвола, не изда употребна дозвола.

5. Инвеститор је дужан да органу који је издао решење о грађевинској дозволи поднесе пријаву радова пре почетка извођења радова.

Извођач радова је у обавези да поступи по Уговору број 7086 од 21.12.2022. године који је склопљен са "ЈКП Младеновац", Младеновац за коришћење депоније комуналног отпада.

6. Изграђени објекат ће моћи да се користи по претходно прибављеној употребној дозволи, на основу члана 158. Закона о планирању и изградњи.

7. Предрачунска вредност радова износи 84.620.000,00 динара.

8. Допринос за уређивање грађевинског земљишта у складу са Обрачуном доприноса за уређивање грађевинског земљишта у поступку издавања грађевинске дозволе за изградњу стамбено-пословне зграде, са 12 станова и 2 локала, спратности подрум, приземље, два спрата и поткровље (Под+П+2+Пк), на кат. парцели 5858 КО Младеновац Варош, који је издала Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП - Сектор за грађевинско земљиште под бројем 55437/6-03 од 6.11.2023. године утврђен је у укупном износу од 9.222.913,00 динара на дан 3.11.2023. године. Инвеститор се определио да овако обрачунат допринос плати на 36 месечних рата те уплату доприноса врши по следећој динамици - прву рату у висини од 10% од укупно утврђене обавезе, односно 922.291,30 динара са припадајућом валоризацијом најкасније до подношења захтева за пријаву радова а преосталу обавезу од 8.300.621,70 динара у 35 месечних рата од по 237.161,00 динара са припадајућом валоризацијом на основу обрачуна испостављених од Дирекције и исте доспевају почев од 1. у наредном месецу а уплаћују се до 15. у месецу.

Ради обезбеђења плаћања дуга инвеститора по овом обрачуну, инвеститори су дужни да уз захтев за пријаву радова доставе доказ о успостављеној хипотеци у свему у складу са законом о хипотеци, којом се обавезују да уколико дуг не буде исплаћен о доспелости да Град Београд наплати своја потраживања из вредности непокретности на објекту који вреди најмање 30% више од укупног износа недоспелих рата.

9. У случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издато ово Решење, 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, у складу са чл. 8ђ. став 9. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/2021 и 62/2023).

Образложење

Дана 1.11.2023. године Драгана Матејић из [REDACTED] и Александра Костадиновић из [REDACTED], поднеле су преко пуномоћника, Иване Ненадовић из [REDACTED] захтев за издавање Решења о грађевинској дозволи за изградњу стамбено-пословне зграде са 2 локала и 12 станова, категорија објекта "Б", класификациона ознака 112221 - 78,73% и 123001 - 21,27%, спратности подрум, приземље, два спрата и поткровље (Под+П+2+Пк), максималних димензија 24.00m x 12.95m, бруто развијене грађевинске површине 1142.39m², укупне бруто изграђене површине 1419.22m², укупне нето површине објекта 1197.03m², у Младеновцу, на кп. бр. 5858 КО Младеновац Варош (површина парцеле 0.07,62ха), уз рушење постојећих објеката на парцели.

Уз захтев инвеститори су поднели следећу документацију:

- Измену Локацијских услова бр. ROP-MLA-39503-LOCA-4/2023, инт. бр. III-07-350-690/2023 од 23.10.2023. године, издате од Одељења за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове Управе градске општине Младеновац;
- Извод из пројекта и пројекат за грађевинску дозволу бр. ПГД 68/2022 од октобра 2023. године, израђени од пројектанта Ивана Ненадовић ПР, Пројектни биро "ИН ПРОЈЕКТ"

[REDACTED], одговорно лице пројектанта Ивана Ненадовић, главни пројектант Ивана Ненадовић, дипл. инж. арх, са лиценцом број 300 М474 13, који чине:

- Главна свеска израђена од главног пројектанта, Иване Ненадовић, дипл. инж. арх, са лиценцом број 300 М474 13,
- Пројекат архитектуре израђен од одговорног пројектанта, Иване Ненадовић, дипл. инж. арх, са лиценцом број 300 М474 13,
- Пројекат конструкције израђен од одговорног пројектанта, Рибар Манише, дипл. инж. грађ. са лиценцом бр. 310 Ф303 07,
- Пројекат рушења израђен од одговорног пројектанта, Иване Ненадовић, дипл. инж. арх, са лиценцом број 300 М474 13;
- Елаборат енергетске ефикасности израђен од пројектанта Архитектонско грађевинска радионица за пројектовање, извођење и инжењеринг "ТР" Маниша Рибар ПР, овлашћено лице, Маниша Рибар, дипл. инж. грађ, са лиценцом бр. 381 0479 13;
- Извештај о техничкој контроли пројекта за грађевинску дозволу бр. 10/2023 од 29.10.2023. године вршиоца техничке контроле "АВА PLUS" Д.О.О. из [REDACTED], одговорно лице Вујадин Радовановић;
- Катастарско-топографски план за кп. бр. 5858 КО Младеновац Варош израђен од Геодетске агенције "ГЕО-КОСМАЈ" из [REDACTED], одговорно лице Александра Спасић, спец. струк. инж. геодезије са геодетском лиценцом првог реда бр. 01 0756 22;
- Овлашћење;
- доказ о уплати лок. административних такси за подношење захтева и за издавање решења, доказ о уплати реп. административне таксе за издавање решења и накнаду за ЦЕОП.

Поступајући у складу са одредбама члана 17. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" број 68/2019) ово Одељење је проверило испуњеност формалних услова за поступање по захтеву и утврдило да су испуњени сви формални услови.

У даљем поступку ово Одељење је по службеној дужности извршило увид у званичну електронску базу података Републичког геодетског завода и прибавило Обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта у поступку издавања грађевинске дозволе за изградњу стамбено-пословне зграде, са 12 станова и 2 локала, спратности подрум, приземље, два спрата и поткровље (Под+П+2+Пк), на кат. парцели 5858 КО Младеновац Варош, који је издала Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП - Сектор за грађевинско земљиште под бројем 55437/6-03 од 6.11.2023. године.

Увидом у документацију која је приложена уз захтев као и документацију коју је ово Одељење прибавило по службеној дужности, утврђено је:

- Да су Драгана Матејић и Александра Костадиновић поднеле захтев за издавање Решења о грађевинској дозволи за изградњу стамбено-пословне зграде са 2 локала и 12 станова, категорија објекта "Б", класификациона ознака 112221 - 78,73% и 123001 - 21.27%, спратности подрум, приземље, два спрата и поткровље (Под+П+2+Пк), максималних димензија 24.00m x 12.95m, бруто развијене грађевинске површине 1142.39m², укупне бруто изграђене површине 1419.22m², укупне нето површине објекта 1197.03m², у Младеновцу, на кп. бр. 5858 КО Младеновац Варош (површина парцеле 0.07,62ха), уз рушење постојећих објеката на парцели;
- Да је уз захтев приложена комплетна документација прописана одредбама члана 16. став 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" број 68/2019), односно извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације, пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације и

доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнаде за Централну евиденцију;

- Да су подаци наведени у изводу из пројекта у складу са издатим локацијским условима;
- Да инвеститори поседују одговарајуће право на земљишту, односно да је кп. бр. 5858 КО Младеновац Варош уписана као остало грађевинско земљиште у приватној својини Костадиновић Александре, обим удела 9/10 и Матејић Драгане, обим удела 1/10, као и да су на истој уписана три објекта, породична стамбена зграда, објекат означен бројем 1, помоћна зграда, објекат означен бројем 2 и помоћна зграда, објекат означен бројем 3, сви у приватној својини Костадиновић Александре, обим удела 9/10 и Матејић Драгане, обим удела 1/10;
- Да је у Изводу из пројекта наведена предрачунска вредност објекта у износу од 84.620.000,00 динара;
- Да је Обрачуном доприноса за уређивање грађевинског земљишта у поступку издавања грађевинске дозволе за изградњу стамбено-пословне зграде, са 12 станова и 2 локала, спратности подрум, приземље, два спрата и поткровље (Под+П+2+Пк), на кат. парцели 5858 КО Младеновац Варош, који је издала Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП - Сектор за грађевинско земљиште под бројем 55437/6-03 од 6.11.2023. године утврђен допринос у укупном износу од 9.222.913,00 динара на дан 3.11.2023. године. Инвеститор се определио да овако обрачунат допринос плати на 36 месечних рата те уплату доприноса врши по следећој динамици - прву рату у висини од 10% од укупно утврђене обавезе, односно 922.291,30 динара са припадајућом валоризацијом најкасније до подношења захтева за пријаву радова а преосталу обавезу од 8.300.621,70 динара у 35 месечних рата од по 237.161,00 динара са припадајућом валоризацијом на основу обрачуна испостављених од Дирекције и исте доспевају почев од 1. у наредном месецу а уплаћују се до 15. у месецу. Ради обезбеђења плаћања дуга инвеститора по овом обрачуно, инвеститори су дужни да уз захтев за пријаву радова доставе доказ о успостављеној хипотеци у свему у складу са законом о хипотеци, којом се обавезују да уколико дуг не буде исплаћен о доспелости да Град Београд наплати своја потраживања из вредности непокретности на објекту који вреди најмање 30% више од укупног износа недоспелих рата.

Одредбама члана 135а. Закона о планирању и изградњи прописано је да се грађевинска дозвола издаје на име инвеститора и финансијера ако је уз захтев за издавање приложен уговор између инвеститора и финансијера, оверен у складу са законом који уређује оверу потписа, у коме се инвеститор сагласио да носилац права и обавезе из грађевинске дозволе буде и финансијер (став 1.), да финансијер одговара за све обавезе према трећим лицима, које су последица радњи које предузима у складу са овлашћењима која су му пренета уговором из става 1. овог члана (став 2.), и да се закључењем уговора из става 1. овог члана и издавањем грађевинске дозволе и на име финансијера, сматра да финансијер има право приступа земљишту на коме се гради предметни објекат односно изводе радови, као и да то право може даље пренети на извођача радова у циљу изградње објекта односно извођења радова (став 3.).

Одредбама члана 140. став 1. Закона о планирању и изградњи прописано је да 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. Одредбама става 4. истог члана прописано је да грађевинска дозвола престаје да важи и ако се у року од 5 година од правноснажности решења којим је издата грађевинска дозвола, не изда употребна дозвола, а ставом 5. да на захтев инвеститора, надлежни орган може донети решење којим се одобрава да правноснажна грађевинска дозвола остаје на правној снази две године после протекла рока прописаног ставом 4. овог члана, ако се утврди да је објекат завршен у конструктивном смислу на основу записника надлежног грађевинског инспектора.

Одредбама члана 140. став 6. Закона о планирању и изградњи прописано је да после истека рока из става 4. овог члана, инвеститор плаћа на рачун пореске управе накнаду у висини пореза на имовину, који би се плаћао у складу са законом којим се уређује порез на имовину за цео објекат, да је исти изграђен у складу са грађевинском дозволом, све док се за ту локацију не изда нова грађевинска дозвола.

Одредбама члана 148. став 1. Закона о планирању и изградњи прописано је да инвеститор подноси пријаву радова органу који је издао грађевинску дозволу пре почетка извођења радова.

Одредбама члана 152. став 2. Закона о планирању и изградњи прописано је да извођач радова подноси органу који је издао грађевинску дозволу изјаву о завршетку израде темеља и о завршетку објекта у конструктивном смислу.

Одредбама члана 158. став 1. Закона о планирању и изградњи је прописано да објекат за који је у складу са овим законом предвиђено издавање грађевинске дозволе може да се користи по претходно прибављеној употребној дозволи.

Одредбама члана 8ђ. став 9. Закона о планирању и изградњи 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.

На основу свега наведеног, а у складу са чланом 8, 8д, 8ђ, члана 134. став 2, члана 135, члана 136. члана 140. став 1. члана 148. став 1, члана 152. став 2. и члана 158. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. Закон, 9/20, 52/21 и 62/2023), чл. 16.-22. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" број 68/2019), чл. 50.-58. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 72/18), чл. 136. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење), чланом 77. став 1. тачка 6. Статута града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 39/2008, 6/2010 и 23/2013 и "Сл.гласник РС", бр. 7/16-одлука УС), члана 13. став 2. алинеја 3. Статута градске општине Младеновац (Сл. лист града Београда“ бр. 40/10 – пречишћен текст, 38/13 и 82/19) и чланом 11. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 82/19), овај орган одлучио је као у диспозитиву овог решења.

Инвеститор је доставио доказ о уплати Републичке таксе у износу од 4850,00 динара, Локалне административне таксе у износу од 858,00 динара и накнаде за ЦЕОП у износу од 3.000,00 динара.

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења може се уложити жалба Градској управи града Београда, Секретаријату за инспекцију, надзор и комуникацију, у року од 8 дана од дана уручења истог.

Жалба се предаје електронским путем преко АПР-а, са извршеном уплатом на име административне таксе по тар.бр. 6. Закона о републичким административним таксама ("Сл.гласник РС", 43/2003, 51/2003-испр., 61/2005, 101/05- др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012-усклађени дин. изн., 93/12, 65/13-др. закон, 57/14- усклађени дин. износ, 45/15-ускл.дин.изн. , 83/15, 112/15, 50/2016-усклађени дин.изн., 61/2017-усклађени дин.изн. и 113/17) у износу од 490,00 динара у корист рачуна број 840-742221843-57 бр. модела 97, поз. на бр. 82-070 реп. админ. такса.

Решење доставити:

- Подносиоцу захтева,
- Грађевинској инспекцији
- Имаоцима јавних овлашћења и
- на објаву на сајту ГО Младеновац, www.mladenovac.gov.rs

НАЧЕЛНИК

Златко Рогоћ, дипл. правник