

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД БЕОГРАД

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА

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-7898-CPIH-8/2022

инт. IX-20 бр. 351-73/2022

10.03.2022. 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, решавајући по усаглашеном захтеву SUNNYVILLE 3 д.о.о. Београд, Улица 27. марта бр. 1-5, заизмену правноснажне грађевинске дозволе овог Секретаријата ROP-BGDU-7898-CPIH-2/2020, инт. бр. IX-20 бр. 351-139/2020 од 14.04.2020. године на основу члана 41. Одлуке о градској управи града Београда ("Сл. лист града Београда" бр.126/16...101/19), чл. 8ђ и 142. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09 и 24/11, 121/12,... и 52/21), члана 24. и 26. став 1. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ бр. 68/19) и члана 136. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“, бр.18/16), доноси

РЕШЕЊЕ

МЕЊА СЕ правноснажна Грађевинска дозвола Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове ROP-BGDU-7898-CPIH-2/2020, инт. бр. IX-20 бр. 351-139/2020 од 14.04.2020. године, тако да гласи:

ОДОБРАВА СЕ инвеститору SUNNYVILLE 3 д.о.о. Београд, ПИБ 111627760 изградња, по измењеној техничкој документацији, стамбено-пословног комплекса у 4 фазе у Блоку 03, који се састоји од 19 ламела спратности По+П+4+Пс, категорије В, класификационе ознаке 112222, 123002 и 124210 са укупно 436 станова, 6 пословних простора, подземном гаражом за 292 возила и надземним паркингом за 203 возила, од чега је 25 паркинг места за особе са посебним потребама, укупне БРГП 41.232,64 m², од чега надземне БРГП 35.593,73 m², између улица Нова 1, Нова 2 и Нова 4, на грађевинској парцели формираној од катастарских парцела 1103/14, 1103/15, 1104/8, 1398/2, 1399/2, 2162/19 и 2162/21, све КО Вишњица, и то:

- Фаза 1 - изградња стамбених ламела 11, 12, 13, 14 и 15 укупне БРГП 10.205,46 m², од чега надземне БРГП 8.820,21 m² са укупно 111 станова, подземном гаражом за 70 возила, трафо станице ТС 1, интерних саобраћајница С1, С2 и С3 и надземног паркинга за 60 возила, од чега је 7 паркинг места за особе са посебним потребама;

- Фаза 2 - изградња стамбених ламела 16, 17, 18, и 19 укупне БРГП 8.155,49 m², од чега надземне БРГП 7.047,29 m² са укупно 88 станова, подземном гаражом за 48 возила и надземног паркинга за 48 возила, од чега је 7 паркинг места за особе са посебним потребама;

- Фаза 3 - изградња стамбених ламела 1, 2, 3, 4 и 5 укупне БРГП 10.152,27 m², од чега надземне БРГП 8.767,02 m² са укупно 111 станова, подземном гаражом за 60 возила, трафо станице ТС 2 и надземног паркинга за 78 возила, од чега је 7 паркинг места за особе са посебним потребама;

- Фаза 4 - изградња стамбено-пословних ламела 6, 7, 8, 9 и 10 укупне БРГП 12.719,42 m², од чега надземне БРГП 10.959,21 m² са укупно 126 станова, 6 пословних простора, подземном

гаражом за 114 возила и надземног паркинга за 17 возила, од чега је 4 паркинг места за особе са посебним потребама.

Планирана инвестициона вредност радова према измењеној техничкој документацији износи 1.707.497.774,90 РСД.

Саставни део овог решења чине Локацијски услови Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, ROP-BGDU-3182-LOCH-2/2020, инт.бр. IX-20 број 350-329/2020 од 12.03.2020. године са Изменом локацијских услова ROP-BGDU-3182-LOCH-4/2021, инт.бр. IX-20 број 350-782/2021 од 14.06.2021. године, Извод из пројекта за грађевинску дозволу из јануара 2022. године израђен од стране главног пројектанта Јоване Д. Згоњанин Драгишић, миа (лиценца ИКС 210 А06 320) са Главном свеском бр. 04/01/2022 израђеном јануара 2022. године у ЈА&СО D.O.O. IV Грге Андријановића бр. 28д, Палилула, Београд, оверен од стране одговорног лица пројектанта Јанка Милојевића, главног пројектанта Јоване Д. Згоњанин Драгишић, миа (лиценца ИКС 210 А06 320) и одговорних лица/ заступника вршилаца техничке контроле: Милана Јовановића, Биљане Ерић Аздејковић, Александра Петровића и Драгољуба Цветковића и Пројекат за измену грађевинске дозволе са техничком контролом бр. ТК 012022 извршеном јануара 2022. године од стране Almis Company d.o.o. Београд, Кнеза Милоша 51/2 (за пројекте 1.1 и 9.1), техничком контролом бр. ТК 101/22 извршеном јануара 2022. године од стране БММГ – бироа за пројектовање Брод – Црна Трава (за пројекат 2.1), техничком контролом бр. ТК 22-001 извршеном 27.01.2022. године од стране Агенције за инжењерске делатности и техничко саветовање TRAFFIC SOLUTIONS Београд, Александар Петровић ПР Душана Вукасовића 50А, Нови Београд (за пројекте 2.2 и 8.1) и техничком контролом бр. ТК-016-01.2/22-3.1, ТК-016-01.2/22-3.2, ТК-016-01.2/22-3.3, ТК-016-01.2/22-3.4, ТК-016-01.2/22-4.1, ТК-016-01.2/22-4.2, ТК-016-01.2/22-4.3, ТК-016-01.2/22-4.4, ТК-016-01.2/22-5.1, ТК-016-01.2/22-5.2, ТК-016-01.2/22-5.3, ТК-016-01.2/22-5.4, ТК-016-01.2/22-6.1, ТК-016-01.2/22-6.2, ТК-016-01.2/22-6.3, ТК-016-01.2/22-6.4, PGD-01/20-6.2.1, PGD-01/20-6.2.2, PGD-01/20-6.2.3, PGD-01/20-6.2.4 извршеном марта 2020. године и јануара 2022. године од стране „Славија Прокинг“ доо, Михајла Бандура 15/6, 11080 Земун-Београд (за пројекте 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 6.1 (4. свеске), 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3 и 6.2.4).

У складу са Изменом обрачуна доприноса за уређивање грађевинског земљишта Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П., број 13537/6-03 од 09.03.2022. године, инвеститор има право на повраћај више уплаћених средстава за Фазу 1, у износу од 8.994.996,00 динара. Инвеститор је дужан да уз пријаву радова за Фазу 1, у складу са овим Обрачуном, достави доказ о датом средству обезбеђења плаћања у висини признатих трошкова инфраструктурног опремања земљишта за које му је умањен допринос. Инвеститор нема обавезу плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта у поступку измене грађевинске дозволе за Фазе 2 и 3. Утврђује се да је инвеститор дужан да изврши уплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта једнократно, за Фазу 4, у износу од 1.105.607,00 динара, у року од 15 дана од дана обрачуна, а најкасније до 24.03.2022.године. Уколико инвеститор не изврши уплату за Фазу 4 до 24.03.2022. године, обавезује се да најкасније пре подношења пријаве радова, прибави обавештење Дирекције о висини доприноса за уплату са припадајућом валоризацијом.

У свему осталом, правоснажна Грађевинска дозвола овог Секретаријата ROP-BGDU-7898-CPIN-2/2020, инт. бр. IX-20 бр. 351-139/2020 од 14.04.2020. године, остаје непромењена.

Инвеститор је дужан да пре почетка извођења радова по измењеној техничкој документацији за изградњу објекта, 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

SUNNYVILLE 3 д.о.о. Београд, Улица 27. марта бр. 1-5, се обратило овом Секретаријату, усаглашеним захтевом, ближе описаним у диспозитиву решења.

Уз поднети и усаглашени захтев за измену решења о грађевинској дозволи, приложен о је следеће:

- Извод из пројекта за грађевинску дозволу из јануара 2022. године израђен од стране главног

пројектанта Јоване Д. Згоњанин Драгишић, миа (лиценца ИКС 210 А06 320) са Главном свеском бр. 04/01/2022 израђеном јануара 2022. године у ЈА&СО D.O.O. IV Грге Андријановића бр. 28д, Палилула, Београд, оверен од стране одговорног лица пројектанта Јанка Милојевића, главног пројектанта Јоване Д. Згоњанин Драгишић, миа (лиценца ИКС 210 А06 320) и одговорних лица/ заступника вршилаца техничке контроле: Милана Јовановића, Биљане Ерић Аздејковић, Алекс андра Петровића и Драгољуба Цветковића;

- Пројекат за измену грађевинске дозволе са техничком контролом бр. ТК 012022 извршеном јануара 2022. године од стране Almis Company d.o.o. Београд, Кнеза Милоша 51/2 (за пројекте 1.1 и 9.1), техничком контролом бр. ТК 101/22 извршеном јануара 2022. године од стране БММГ – бироа за пројектовање Брод – Црна Трава (за пројекат 2.1), техничком контролом бр. ТК 22-001 извршеном 27.01.2022. године од стране Агенције за инжењерске делатности и техничко саветовање TRAFFIC SOLUTIONS Београд, Александар Петровић ПР Душана Вукасовића 50А, Нови Београд (за пројекте 2.2 и 8.1) и техничком контролом бр. ТК-016-01.2/22-3.1, ТК-016-01.2/22-3.2, ТК-016-01.2/22-3.3, ТК-016-01.2/22-3.4, ТК-016-01.2/22-4.1, ТК-016-01.2/22-4.2, ТК-016-01.2/22-4.3, ТК-016-01.2/22-4.4, ТК-016-01.2/22-5.1, ТК-016-01.2/22-5.2, ТК-016-01.2/22-5.3, ТК-016-01.2/22-5.4, ТК-016-01.2/22-6.1, ТК-016-01.2/22-6.2, ТК-016-01.2/22-6.3, ТК-016-01.2/22-6.4, PGD-01/20-6.2.1, PGD-01/20-6.2.2, PGD-01/20-6.2.3 PGD-01/20-6.2.4 извршеном марта 2020. године и јануара 2022. године од стране „Славија Прокинг“ доо, Михајла Бандура 15/6, 11080 Земун-Београд (за пројекте 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 6.1 (4. свеске), 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3 и 6.2.4), који садржи:

- 1.1 Пројекат архитектуре бр. 03/01/2022 урађен јануара 2022. године у ЈА&СО D.O.O. IV Грге Андријановића бр. 28д, Палилула, Београд;

- 2.1 Пројекат конструкције бр. 07/22 урађен јануара 2022. године у привредном друштву КУЛА-ПРОЈЕКТ д.о.о. Београд, Ул. Стевана Сремца бр. 9;

- 2.2 Пројекат саобраћајница 01/2022-ПГД-2.2 урађен јануара 2022. године у READY-MADE Бироу за инжењеринг и консалтинг Милан Прица ПР, Палилула–Београд, Ул. Стојана Столета Аранђеловића 11, Београд;

- 3.1 Пројекат хидротехничких инсталација - ФАЗА 1 бр. ПГД-01/22-3.1 урађен јануара 2022. године у „ПИН центар“ доо Београд, Луја Адамича 6 Нови Београд;

- 3.2 Пројекат хидротехничких инсталација - ФАЗА 2 бр. ПГД-01/22-3.2 урађен јануара 2022. године у „ПИН центар“ доо Београд, Луја Адамича 6 Нови Београд;

- 3.3 Пројекат хидротехничких инсталација - ФАЗА 3 бр. ПГД-01/22-3.3 урађен јануара 2022. године у „ПИН центар“ доо Београд, Луја Адамича 6 Нови Београд;

- 3.4 Пројекат хидротехничких инсталација - ФАЗА 4 бр. ПГД-01/22-3.4 урађен јануара 2022. године у „ПИН центар“ доо Београд, Луја Адамича 6 Нови Београд;

- 4.1 Пројекат електроенергетских инсталација - ФАЗА 1 бр. ПГД-01/22-4.1 урађен јануара 2022. године у „ПИН центар“ доо Београд, Луја Адамича 6 Нови Београд;

- 4.2 Пројекат електроенергетских инсталација - ФАЗА 2 бр. ПГД-01/22-4.2 урађен јануара 2022. године у „ПИН центар“ доо Београд, Луја Адамича 6 Нови Београд;

- 4.3 Пројекат електроенергетских инсталација - ФАЗА 3 бр. ПГД-01/22-4.3 урађен јануара 2022. године у „ПИН центар“ доо Београд, Луја Адамича 6 Нови Београд;

- 4.4 Пројекат електроенергетских инсталација - ФАЗА 4 бр. ПГД-01/22-4.4 урађен јануара 2022. године у „ПИН центар“ доо Београд, Луја Адамича 6 Нови Београд;

- 5.1 Пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација - ФАЗА 1 бр. ПГД-01/22-5.1 урађен јануара 2022. године у „ПИН центар“ доо Београд, Луја Адамича 6 Нови Београд;

- 5.2 Пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација - ФАЗА 2 бр. ПГД-01/22-5.2 урађен јануара 2022. године у „ПИН центар“ доо Београд, Луја Адамича 6 Нови Београд;

- 5.3 Пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација - ФАЗА 3 бр. ПГД-01/22-5.3

урађен јануара 2022. године у „ПИН центар“ доо Београд, Луја Адамича 6 Нови Београд;

- 5.4 Пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација - ФАЗА 4 бр. ПГД-01/22-5.4 урађен јануара 2022. године у „ПИН центар“ доо Београд, Луја Адамича 6 Нови Београд;

- 6.1 Пројекат машинских инсталација грејања - ФАЗА 1 бр. PZIGD-01/22/6.1 урађен јануара 2022. године у „ПИН центар“ доо Београд, Луја Адамича 6 Нови Београд;

- 6.1 Пројекат машинских инсталација грејања - ФАЗА 2 бр. PZIGD-01/22/6.2 урађен јануара 2022. године у „ПИН центар“ доо Београд, Луја Адамича 6 Нови Београд;

- 6.1 Пројекат машинских инсталација грејања - ФАЗА 3 бр. PZIGD-01/22/6.3 урађен јануара 2022. године у „ПИН центар“ доо Београд, Луја Адамича 6 Нови Београд;

- 6.1 Пројекат машинских инсталација грејања - ФАЗА 4 бр. PZIGD-01/22-6.4 урађен јануара 2022. године у „ПИН центар“ доо Београд, Луја Адамича 6 Нови Београд;

- 6.2.1 Машински пројекат путничког лифта - ФАЗА 1 бр. ПГД-01/22-6.2.1 урађен јануара 2022. године у „ПИН центар“ доо Београд, Луја Адамича 6 Нови Београд;

- 6.2.2 Машински пројекат путничког лифта - ФАЗА 2 бр. ПГД-01/22-6.2.2 урађен јануара 2022. године у „ПИН центар“ доо Београд, Луја Адамича 6 Нови Београд;

- 6.2.3 Машински пројекат путничког лифта - ФАЗА 3 бр. ПГД-01/22-6.2.3 урађен јануара 2022. године у „ПИН центар“ доо Београд, Луја Адамича 6 Нови Београд;

- 6.2.4 Машински пројекат путничког лифта - ФАЗА 4 бр. ПГД-01/22-6.2.4 урађен јануара 2022. године у „ПИН центар“ доо Београд, Луја Адамича 6 Нови Београд;

- 8.1 Пројекат саобраћаја и саобраћајне сигнализације бр. 01/2022-ПГД-8.1 урађен јануара 2022. године у READY-MADE Бироу за инжењеринг и консалтинг Милан Прица ПР, Палилула – Београд, Ул. Стојана Столета Аранђеловића 11, Београд;

- 9.1 Пројекат спољног уређења бр. 05/01/2022 израђен јануара 2022. године у привредном друштву ЈА&СО D.O.O. IV Грге Андријановића бр. 28д, Палилула, Београд;

Уз пројекат за грађевинску дозволу приложени су Елаборати:

- Геотехнички елаборат урађен новембра 2019. године од стране ГЕО-ТЕСТ д.о.о. Београд, Војина Ђурашиновића бр. 11;

- Елаборат заштите од пожара бр. Е-35/2020 урађен јануара 2022. године у привредном друштву ЦЕПТИНГ д.о.о. Гандијева 76а, Нови Београд;

- Елаборат енергетске ефикасности - фаза 1 бр. 06/01/22-Е.1 израђен јануара 2022. године у привредном друштву ЈА&СО D.O.O. IV Грге Андријановића бр. 28д;

- Елаборат енергетске ефикасности - фаза 2 бр. 06/01/22-Е.2 израђен јануара 2022. године у привредном друштву ЈА&СО D.O.O. IV Грге Андријановића бр. 28д;

- Елаборат енергетске ефикасности - фаза 3 бр. 06/01/22-Е.3 израђен јануара 2022. године у привредном друштву ЈА&СО D.O.O. IV Грге Андријановића бр. 28д;

- Елаборат енергетске ефикасности - фаза 4 бр. 06/01/22-Е.4 израђен јануара 2022. године у привредном друштву ЈА&СО D.O.O. IV Грге Андријановића бр. 28д;

- Уговор о заједничком припремању и опремању грађевинског земљишта закључен између инвеститора и Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП заведен у Дирекцији под бр. 17742/2-01 дана 01.04.2020. године;

- Потврду привредног друштва "Електродистрибуција Србија", Огранак Електродистрибуција Београд центар, бр. 15/20, 836-4/20 од 22.02.2022. године;

- Сагласност хипотекарног повериоца АИК банке од 27.01.2022.године;

- докази о уплати накнаде за ЦЕОП и административних такси.

Поступајући по поднетом захтеву овај орган је увидом у податке ЦЕОП-а, утврдио да је Грађевинском дозволом овог Секретаријата ROP-BGDU-7898-CPIN-2/2020, инт. бр. IX-20 бр. 351-139/2020 од 14.04.2020. године, инвеститору SUNNYVILLE 3 д.о.о. Београдодобрена изградња стамбено-пословног комплекса у 4 фазе у Блоку 03, који се састоји од 19 ламела спратности По+П+4+Пс, категорије В, класификационе ознаке 112222, 123002 и 124210 са укупно 412 станова, 6 пословних простора, подземном гаражом за 266 возила и надземним паркингом за 203 возила, од чега је 23 паркинг места за особе са посебним потребама, укупне БРГП 41.120,14 м², од чега надземне БРГП 35.481,23 м², између улица Нова 1, Нова 2 и Нова 4, на грађевинској парцели формираној од кат. парцела 1103/14, 1103/15, 1104/8, 1398/2, 1399/2, 2162/19 и 2162/21, све КО Вишњица, и то: Фаза 1 - изградња стамбених ламела 11, 12, 13, 14 и 15 укупне БРГП 10.205,46 м², од чега надземне БРГП 8.820,21 м² са укупно 105 станова, подземном гаражом за 60 возила, трафо станице ТС 1, интерних саобраћајница С1, С2 и С3 и надземног паркинга за 60 возила, од чега је 7 паркинг места за особе са посебним потребама; Фаза 2 - изградња стамбених ламела 16, 17, 18, и 19 укупне БРГП 8.155,49 м², од чега надземне БРГП 7.047,29 м² са укупно 84 стана, подземном гаражом за 48 возила и надземног паркинга за 48 возила, од чега је 7 паркинг места за особе са посебним потребама; Фаза 3 - изградња стамбених ламела 1, 2, 3, 4 и 5 укупне БРГП 10.152,27 м², од чега надземне БРГП 8.767,02 м² са укупно 105 станова, подземном гаражом за 60 возила, трафо станице ТС 2 и надземног паркинга за 78 возила, од чега је 7 паркинг места за особе са посебним потребама; Фаза 4 - изградња стамбено-пословних ламела 6, 7, 8, 9 и 10 укупне БРГП 12.606,92 м², од чега надземне БРГП 10.846,71 м² са укупно 118 станова, 6 пословних простора, подземном гаражом за 98 возила и надземног паркинга за 17 возила, од чега је 2 паркинг места за особе са посебним потребама. Колско-пешачки приступ новом стамбено-пословном комплексу је из планиране јавне саобраћајнице, Улице Нова 1. Колски приступ за ламеле прве фазе је из интерне саобраћајнице "С2". Колски приступ за ламеле друге фазе је из интерне саобраћајнице "С1". Колски приступ за ламеле треће фазе је из интерне саобраћајнице "С1". Колски приступ за ламеле четврте фазе је из интерне саобраћајнице "С3". Пешачки приступ за ламеле прве фазе је из планиране јавне саобраћајнице, Улице Нова 4, за ламеле 2. фазе је из интерне саобраћајнице „С2“, за ламеле треће фазе је из интерне саобраћајнице „С1“, а за ламеле 4. фазе је из планиране јавне саобраћајнице, Улице Нова 2 осим за ламелу 10, њен пешачки приступ је из планиране јавне саобраћајнице, Улице Нова 4. Да је за предметне радове издата Потврда пријаве радова под ROP-BGDU-7898-WA-5/2020, инт.бр. IX-20 број: 351.022-165/2020 дана 27.07.2020.године

Новим, измењеним пројектом за грађевинску дозволу обухваћена је измена пројектованог решења која се односи на промену, односно повећање броја станова (са одобрених 412 на 436) и укупног броја паркинг места са одобрених 469 на 495 (повећан је број паркинг места у подземној гаражи увођењем паркинг платформи), без промене подземног и надземног габарита стамбених и стамбено-пословних ламела. Изменом је извршено затварање атријума на спратовима ламела 6 и 10 у циљу формирања остава и заједничких просторија што је условило повећање укупне БРГП објекта са одобрених 41.120,14м² на 41.232,64м² (укупне БРГП комплекса 41.266,39м² рачунајући и површину 2 трафо станице која износи 33,75м²) и повећање нето површине објекта са одобрених 35.842,66м² на 35.944,44м². Измењеним пројектом је предвиђено и укидање дела тераса повученог спрата ламела 3, 4, 5, 6, 16 и 17 према унутрашњости комплекса (према интерним саобраћајницама) чиме се у том делу повећала висина венца која није битно утицала на међусобно растојање објеката у оквиру комплекса с обзиром да је остало у граница задатим планом и локацијским условима (исто је више од задатог минимума који износи 2/3 h вишег објекта). Због напред наведених измена промењен је однос становања и делатности са одобрених 88,40%:11,60% (фаза 4) на 88,52%:11,48% у складу са параметрима из Плана и локацијским условима.

Наведене измене грађевинског дела условиле су измене и у делу пројекта са инсталацијама у којима се не предвиђају промене укупних капацитета, места и начина прикључења већ повећан број мерних уређаја за новопроектване станове.

У поступку издавања грађевинске дозволе, овај Секретаријат је службеним путем прибавио Листове непокретности 2547, 2546, 2548, 2539 и 2412 КО Вишњица, број РГЗ-а, Геодетско-

катастарски информациони систем 952-04-015-3945/2022 од 03.03.2022.године, сходно одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, увидом у који је утврђено следеће:

- да су катастарске парцеле 1103/14, 1103/15, 1104/8, 1398/2, 1399/2, 2162/19 и 2162/21, све КО Вишњица у својини SUNNYVILLE 3 д.о.о. Београд; да је уписана предбележба објекта у изградњи у корист SUNNYVILLE 3 д.о.о. Београд;
- да је уписана хипотека у корист АИК банке на катастарским парцелама 1103/14, 1103/15, 1104/8, 1398/2, 1399/2, 2162/19 и 2162/21, све КО Вишњица и објекту у изградњи који се гради у складу са Грађевинском дозволом ROP-BGDU-7898-CPIN-2/2020, инт. бр. IX-20 бр. 351-139/2020 од 14.04.2020. године.

Имајући у виду горе наведено, као и чињеницу да је инвеститор приложио уз захтев сагласност хипотекарног повериоца за измену Грађевинске дозволе ROP-BGDU-7898-CPIN-2/2020, инт. бр. IX-20 бр. 351-139/2020 од 14.04.2020. године, утврђено је да је подносилац захтева ималац одговарајућег права у смислу члана 135. Закона о планирању и изградњи.

Поступајући по захтеву овог Секретаријата, Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП је доставила Измену обрачуна доприноса за уређивање грађевинског земљишта у поступку измене предметне грађевинске дозволе, под бр. 13537/6-03 од 09.03.2022. године, увидом у коју је утврђено следеће:

- да по основу Уговора бр. 17742/2-01 дана 01.04.2020.године и I Анекса уговора број 33021/2-01 од 18.06.2021.године, о регулисању међусобних односа у вези са заједничким припремањем и опремањем грађевинског земљишта за потребе изградње стамбено-пословног комплекса у блоку 03, инвеститор стиче право на умањење доприноса за Фазу 1, па допринос за ту фазу износи 112.507.448,57 динара. Наведени износ се умањује сходно Одлуци о допуни одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Сл.лист града Београда“, бр.118/18) и уплаћен једнократно у року од 15 дана износи 61.879.096,00 динара. Инвеститор је по основу Обрачуна доприноса за уређивање грађевинског земљишта, под бројем 19309/6-03 од 14.04.2020.године, извршио плаћање у износу од 70.874.093,00 динара, са припадајућом валоризацијом. Разлика за повраћај по овој Измени обрачуна доприноса је 8.994.996,00 динара, а на основу захтева инвеститора, доказа о уплати и Потврде Дирекције за износ више уплаћених средстава који није искоришћен. Инвеститор је дужан да уз пријаву радова, органу који је издао грађевинску дозволу, достави доказ о датом средству обезбеђења плаћања у висини признатих трошкова инфраструктурног опремања земљишта за које му је умањен допринос, а све у складу са закљученим уговором.

- да инвеститор нема обавезу плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта у поступку измене грађевинске дозволе за Фазе 2 и 3, јер површина планираног објекта Фаза 2 и 3, није већа од раније обрачунате површине објекта Фазе 2 и 3.

- да износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта за Фазу 4 на дан 09.03.2022.године износи 1.842.678,89 динара. Уплатом доприноса једнократно и то у року од 15 дана од дана обрачуна, односно до 24.03.2022.године, инвеститор стиче право на умањење - умањени износ за уплату износи 1.105.607,00 динара.

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 и то: 07-015-0-2011145, шифра плаћања 253. Уколико инвеститор не изврши уплату до 24.03.2022.године, обавезује се да најкасније пре подношења захтева за пријаву радова, прибави обавештење о висини доприноса за уплату са припадајућом валоризацијом.

Коначним обрачуном доприноса за уређивање грађевинског земљишта утврдиће се евентуална разлика између изграђене површине у односу на обрачунату овим обрачуном.

Чланом 142. Закона о планирању и изградњи, између осталог је прописано 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, инвеститор је дужан да обустави градњу и поднесе захтев за измену грађевинске дозволе. Изменом се сматра свако одступање од положаја, димензија, намене и облика објекта, као и других параметара и услова утврђених у грађевинској дозволи, односно изводу из пројекта.

Одредбом члана 23. став 1. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, прописано је да се поступак за измену решења о грађевинској дозволи спроводи у обједињеној процедури, а покреће подношењем захтева надлежном органу кроз ЦИС, а ставом 2. истог члана, да се уз захтев за измену решења о грађевинској дозволи доставља нови пројект за грађевинску дозволу, односно сепарат измена пројекта за грађевинску дозволу, са изводом из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације, ако се измена тражи због измене пројекта за грађевинску дозволу.

Одредбом чл. 24. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, између осталог је прописано је да се на проверу испуњености формалних услова за поступање по захтеву за измену решења о грађевинској дозволи, сходно примењују одредбе овог правилника, које се односе на издавање грађевинске дозволе.

Чланом 26. став 1. истог Правилника је прописано, да ако су испуњени услови за даље поступање по захтеву за измену решења о грађевинској дозволи, надлежни орган у законом прописаним роковима доноси решење о измени решења о грађевинској дозволи.

Чланом 8ђ. став 1. Закона о планирању и изградњи 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 9. 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.

Имајући у виду напред наведено, као и да је инвеститор поднео захтев за измену грађевинске дозволе уз који је приложио сву потребну документацију, као и да је ради измене грађевинске дозволе, издата Измена локацијских услова ROP-BGDU-3182-LOCH-4/2021, инт. IX-20 број 350-782/2021 од 14.06.2021. године, којом су у делу измењени Локацијски услови ROP-BGDU-3182-LOCH-2/2020 инт. IX-20 број 350-329/2020 од 12.03. 2020. године, 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 Београд, таксирана са 490,00 динара административне таксе.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ
СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА
ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Бојана Радаковић, дипл. правник