

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-3935-IUP-19/2024
IX-20 број 351.033-75/2024
16.07.2024. године, Београд

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 инвеститора „SUNNYVILLE“ д.о.о. из Београда и „SV REAL ESTATE“ д.о.о. из Београда, поднетом преко пуномоћника Рашевић Дејана из Београда, за издавање употребне дозволе за изведене радове на изградњи **фазе 1 стамбеног комплекса „SUNNYVILLE“** на катастарској парцели 2199/3 КО Вишњица у Београду, на основу члана 8ђ и 158. став 2. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, ...9/20, 52/21 и 62/23), члана 46. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл.гласник РС" 96/23), члана 41. Одлуке о градској управи града Београда ("Сл. лист града Београда" бр. 126/16,... и 60/19) и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18), доноси

РЕШЕЊЕ О УПОТРЕБНОЈ ДОЗВОЛИ

ОДОБРАВА СЕ инвеститорима „SUNNYVILLE“ д.о.о. из Београда, матични број 20908629, ПИБ 107975991 и „SV REAL ESTATE“ д.о.о. из Београда, матични број 21303143, ПИБ 110128976, употреба изведених радова на изградњи **фазе 1 стамбеног комплекса „SUNNYVILLE“** која обухвата: слободностојећи стамбени објекат „Д“, који чине ламеле Д1, Д2 и Д3, укупне бруто изграђене површине 5.550,83 м² од чега надземно 4.765,43м², спратности Су+Пр+4+Пс, са укупно 63 стана и 72 паркинг места од чега 8 паркинг места за лица са посебним потребама, са припадајућом инфраструктуром, интерним саобраћајницама и уређењем зелених и слободних површина, на катастарској парцели 2199/3 КО Вишњица у Београду, који су изведени у свему у складу са издатом Грађевинском дозволом овог Секретаријата ROP-BGDU-3935-СПИН-2/2021, инт. бр. IX-20 бр. 351-90/2021 од 12.03.2021. године, Пројектом за грађевинску дозволу и Пројектом за извођење.

Елаборат геодетских радова за изведени објекат и посебне делове објекта за објекат Д-Фаза 1 (Ламеле Д1, Д2, и Д3) на катастарској парцели 2199/3 КО Вишњица, ул. Мирка Милојковића бр.31, 33 и 35, број 3/2024, урађен од стране Бироа за геодетски инжењеринг „А-Survey“, Ул. Петефијева бр. 47/3, Београд, Елаборат геодетских радова за подземне инсталације на катастарској парцели 2199/3 КО Вишњица, Београд, урађен од стране Бироа за геодетски инжењеринг „А-Survey“, Ул. Петефијева бр. 47/3, Београд и Елаборат геодетских података топловода за објекте 4, 5, 6 и 7 бр. 956-03-546/18 урађен од стране Предузећа „GeoBim“, Ул. Драгојла Дудића бр.1, Београд, чине саставни део овог решења.

Извештај Комисије за технички преглед урађен од стране „RING INŽENJERING“ д.о.о., ул. Вишњички венац бр.65, Београд, број TPEG 02/22 од 12.10.2023.године, чини саставни део овог решења.

Коначни обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта у поступку издавања употребне дозволе, издат од Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. Београд, ул. Његошева бр. 84, под бројем 31946/6-03 од 12.07.2024. године, чини саставни део овог решења.

Гарантни рок за изведене радове из тачке 1. овог решења, утврђен је сходно одредбама Правилника о садржини и начину вршења техничког прегледа објеката, саставу комисије, садржини предлога комисије о утврђивању подобности објекта за употребу, осматрању тла и објекта у току грађења и употребе и минималним гарантним роковима за поједине врсте објеката ("Сл. гласник РС" број 27/15, 29/16, 78/19 и 6/24).

О б р а з л о ж е њ е

„SUNNYVILLE“ д.о.о. Београд и „SV REAL ESTATE“ д.о.о. Београд, су преко пуномоћника Рашевић Дејана из Београда, поднели захтев за издавање употребне дозволе за изведене радове, ближе описане у ставу 1. диспозитива овог решења.

Уз поднети захтев достављена је следећа документација у електронској форми: Главна свеска ПЗИ број 02/05/21 урађену маја 2021. године од стране „JA&CO“ д.о.о., IV Грге Андријановића бр.28д, Београд, са Прилогом 7, оверену квалификованим електронским потписом од стране одговорног лица пројектанта Јанка Милојевића, главног пројектанта Јоване Згоњанин Драгишић, дипл. инж. арх. (Лиценца Инжењерске коморе Србије 210 A063 20) и одговорних лица/заступника инвеститора, стручног надзора и одговорног извођача радова; Пројекат за извођење (ПЗИ) који садржи: 1 Пројекат архитектуре (први и други део) бр. 01/05/21 урађен од стране „JA&CO“ д.о.о., IV Грге Андријановића бр.28д, Београд; 2/1 Пројекат конструкције бр. 2.1/05/21 урађен од стране „JA&CO“ д.о.о., IV Грге Андријановића бр.28д, Београд; 2/2 Пројекат саобраћајница бр. 8/5/21 урађен од стране „JA&CO“ д.о.о., IV Грге Андријановића бр.28д, Београд; 3 Пројекат хидротехничких инсталација бр. 1-11/2019 урађен од стране „Protim MM“, ул.Соње Маринковић бр.18, Шурјан; 4 Пројекат електроенергетских инсталација бр. ПЗИ-04/05/21 урађен од стране „Ортел“, ул. Дунавска бр.19, Чачак; 4/2 Пројекат електроенергетских инсталација топлотне подстанице бр. ПЗИ-04/05/21 урађен од стране „JA&CO“ д.о.о., IV Грге Андријановића бр.28д, Београд; 4/3 Пројекат електроенергетских инсталација спољног осветљења бр. ПЗИ-04/05/21 урађен од стране „JA&CO“ д.о.о., IV Грге Андријановића бр.28д, Београд; 5 Пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација бр. 05/05/21 урађен од стране „JA&CO“ д.о.о., IV Грге Андријановића бр.28д, Београд; 5/2 Пројекат стабилне инсталације за дојаву пожара и детекцију гаса бр. Д-04/2022 урађен од стране „Цептинг“ д.о.о., ул. Гандијева 76а, Београд; 6/1 Машински пројекат инсталација грејања бр. ПЗИ-15/05/21 урађен од стране „JA&CO“ д.о.о., IV Грге Андријановића бр.28д, Београд; 6/2.1 Машински пројекат спринклер инсталације бр. С-04/2022 урађен од стране „Цептинг“ д.о.о., ул. Гандијева 76а, Београд; 6/2 Машински пројекат путничког лифта бр. ПЗИ-14/05/21 урађен од стране „JA&CO“ д.о.о., IV Грге Андријановића бр.28д, Београд; 6/3 Машински пројекат проветравања и одимљавања гараже бр. М-04/2022 урађен од стране „Цептинг“ д.о.о., Гандијева 76а, Београд; 8 Пројекат саобраћаја и саобраћајне сигнализације бр. 08/01/21 урађен од стране „JA&CO“ д.о.о., IV Грге Андријановића бр.28д, Београд и 9.1 Пројекат спољног уређења бр. 09/01/21 урађен од стране „JA&CO“ д.о.о., IV Грге Андријановића бр.28д, Београд; Главни пројекат заштите од пожара - ПЗИ бр. П-04/2022 урађен од стране „Цептинг“ д.о.о., Гандијева 76а, Београд; Елаборат геодетских радова за изведени објекат и посебне делове објекта за објекат Д-Фаза 1 (Ламеле Д1, Д2, и Д3) на катастарској парцели 2199/3 КО Вишњица, ул. Мирка Милојевића

бр.31, 33 и 35, број 3/2024, урађен од стране Бироа за геодетски инжењеринг „A-Survey“, Ул. Петефијева бр. 47/3, Београд; Елаборат геодетских радова за подземне инсталације на катастарској парцели 2199/3 КО Вишњица, Београд, урађен од стране Бироа за геодетски инжењеринг „A-Survey“, Ул. Петефијева бр. 47/3, Београд; Елаборат геодетских података топловода за објекте 4, 5, 6 и 7 бр. 956-03-546/18 урађен од стране Предузећа „GeoBim“, Ул. Драгојла Дудића бр.1, Београд; Елаборат геодетског осматрања и понашања тла и објекта у току градње на кат. парцели 2199/3 КО Вишњица – стамбени објекат Д урађен 12.08.2021.године од стране Бироа за геодетски инжењеринг „A-Survey“, Ул. Петефијева бр. 47/3, Београд; Извештај о техничком прегледу урађен од стране „RING INŽENJERING“ д.о.о., ул. Вишњички венац бр.65, Београд, број ТРЕГ 02/22 од 12.10.2023.године; Сертификат о енергетским својствима - Енергетски пасош Фаза 1: објекат D у стамбеном комплексу „Sunnyville“ број 55/2023 CREP-EP000724787 урађен 13.02.2023. године од стране „Energy concept“ д.о.о. из Новог Сада, ул. Тихомира Остојића бр. 4/2; Потврда издата од „Телеком Србија“ а.д. број 199428/1-2023 од 09.05.2023.године да је стамбени комплекс на локацији Вишњичка бања, Београд, који је изграђен на катастарској парцели 2199/3 КО Вишњица, прикључен на мрежу електронских комуникација Телеком Србија а.д.; Потврда о одобрењу за прикључење издата од „ЕПС Дистрибуције“ д.о.о. Број 80.220-Д08.01-362212/2-20 од 07.12.2020.године; Потврда о прикључењу објекта „Д“ на катастарској парцели 2199/3 КО Вишњица на водоводну мрежу ЈКП „Београдски водовод и канализација“ издата од ЈКП „Београдски водовод и канализација“ под ROP-BGDU-34533-CBI-1-NPAI-4/2020 од 09.04.2020.године; Потврда о пријему канализационог споја објекта у улици Мирка Милојковића 31, 33 и 35, кп 2199/3 КО Вишњица, издата од ЈКП „Београдски водовод и канализација“ Број K-503/2017 од 26.03.2020.године; Потврда о прикључењу инсталација грејања стамбеног комплекса „SUNNYVILLE“, Објекат Д, у ул.Мирка Милојковића бр.31 (Ламела Д1), Мирка Милојковића бр.33 (Ламела Д2) и Мирка Милојковића бр.35 (Ламела Д3) Београд, на систем даљинског грејања број VIII-9759 од 07.децембра 2020.године издата од ЈКП „Београдске електране“; Решење којим се даје сагласност на инвестиционо - техничку документацију у погледу предвиђених мера заштите од пожара за изградњу четири фазе, стамбеног комплекса „SUNNYVILLE“ који се састоји од слободностојећих објеката "А", "Б", "Ц" и "Д", на кп 2199/3 КО Вишњица, Београд, издато од МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, под 09/7.2.1 број 217.3-324/22 од 02.11.2022.године; Обавештење о завршетку израде темеља за изградњу фазе 1 чине ламеле Д1, Д2 и Д3 стамбеног комплекса издато од Секретаријата за инспекцијске послове X - 12 бр. 354.1 - 12/2015 од 22.07.2021.године; Обавештење о завршетку изградње у конструктивном смислу објекта „Д“(ламела Д1-Д3)-фаза 1 стамбеног комплекса на кп 2199/3 КО Вишњица издато од Секретаријата за инспекцијске послове под X - 12 бр. 354.1 - 12/2015 од 30.03.2022.године; Изјава инвеститора о кретању отпада од 09.04.2024.године; Уверење о кућном броју издато од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Палилула, Број: 952-3-662/2019 од 15.10.2019.године; Решење Агенције за привредне субјекте БД 59020/2020 од 04.07.2022. године, којим се усваја и региструје промена података и то: промена пословног имена: брише се SUNNYVILLE 12 DOO BEOGRAD-PALILULA, а уписује SV REAL ESTATE DOO BEOGRAD-PALILULA, промена седишта привредног друштва, пуномоћје, докази о уплати административне таксе и накнаде Централном регистру.

Чланом 158. став 5. и 6. Закона о планирању и изградњи прописано је да се уз захтев за издавање употребне дозволе прилаже извештај комисије за технички преглед којим се утврђује да је објекат подобан за употребу са предлогом да се може издати употребна дозвола, пројекат изведеног објекта израђен у складу са правилником којим се ближе уређује садржина техничке документације, односно пројекат за извођење и изјава стручног надзора, извођача радова и инвеститора да није одступљено од пројекта за извођење, а за објекте из члана 145. овог закона за које није прописана израда пројекта за извођење изјава инвеститора, стручног надзора и одговорног извођача радова да није одступљено од идејног пројекта, спецификација посебних делова, елаборат геодетских радова за изведени објекат и

посебне делове објекта и елаборат геодетских радова за подземне инсталације, сертификат о енергетским својствима објекта, ако је за објекат прописана обавеза прибављања сертификата о енергетским својствима, документ о кретању отпада, односно документ о кретању опасног отпада којим се потврђује да је отпад настао грађењем и рушењем (грађевински отпад), предат оператеру постројења за третман, односно складиштење отпада, као и други докази у складу са прописом којим се ближе уређује поступак спровођења обједињене процедуре. Надлежни орган неће издати употребну дозволу за објекат за који у складу са законом нису поднете изјаве о завршетку темеља и завршетку објекта у конструктивном смислу, до прибављања уредне документације. Надлежни орган неће издати употребну дозволу за објекат за који у складу са законом нису поднете изјаве о завршетку темеља и завршетку објекта у конструктивном смислу, до прибављања уредне документације.

Поступајући у складу са напред наведеним прописима, а на основу увида у поднети захтев за издавање употребне дозволе и приложену документацију, овај Секретаријат се упустио у проверу испуњености формалних услова и констатовао следеће:

- да је правноснажном Грађевинском дозволом издатом од овог Секретаријата под ROP-BGDU-3935-CPIH-2/2021, инт. бр. IX-20 бр. 351-90/2021 од 12.03.2021. године, инвеститорима „SUNNYVILLE“ д.о.о. из Београда, ПИБ 107975991 и „SUNNYVILLE 12“ д.о.о. из Београда, одобрена изградња трговинског објекта, ближе описаног у тачки 1. диспозитива овог решења. Да је Решењем Агенције за привредне субјекте БД 59020/2020 од 04.07.2022. године, усвојена и регистрована промена података и то: промена пословног имена: брише се SUNNYVILLE 12 DOO BEOGRAD-PALILULA, а уписује SV REAL ESTATE DOO BEOGRAD-PALILULA, промена седишта привредног друштва: брише се Двадесетседмог марта 12, Београд-Палилула и уписује Даринке Јеврић 2;

- да је Потврдом овог Секретаријата, ROP-BGDU-3935-WA-4/2021 инт. број: IX-20 број 351.022-111/2021 од 26.04.2021.године, потврђена пријава радова на изградњи фазе 1 стамбеног комплекса „SUNNYVILLE“;

- да је инвеститор уз захтев за издавање употребне дозволе доставио Извештај о техничком прегледу урађен од стране „RING INŽENJERING“ д.о.о., ул. Вишњички венац бр.65, Београд, број TPEG 02/22 од 12.10.2023.године, чији саставни део чини Записник о раду комисије, у коме је комисија констатовала - потврдила: да је објекат изведен у складу са Грађевинском дозволом овог Секретаријата ROP-BGDU-3935-CPIH-2/2021, инт. бр. IX-20 бр. 351-90/2021 од 12.03.2021. године, Пројектом за грађевинску дозволу и Пројектом за извођење, да су инсталације изведене у складу са издатим дозволама и да је објекат прикључен на инфраструктуру; да су достављени Обавештење о завршетку израде темеља издато од Секретаријата за инспекцијске послове X - 12 бр. 354.1 - 12/2015 дана 22.07.2021.године и Обавештење о завршетку објекта у конструктивном смислу Секретаријата за инспекцијске послове X - 12 бр. 354.1 - 12/2015 од 30.03.2022.године; да је достављено Решење 09/7.2.1 број 217.3-324/22 од 02.11.2022.године, којим је утврђено да је инвеститор спровео мере заштите од пожара предвиђене овереном инвестиционо-техничком документацијом; да су извршена геодетска снимања за изведени објекат и подземне инсталације, да је Комисија за технички преглед доставила инвеститору записник о извршеном техничком прегледу, који заједно са предлогом чини извештај комисије за технички преглед; да се гарантни рок за изведене радове утврђује сходно одредбама Правилника о садржини и начину вршења техничког прегледа објеката, саставу комисије, садржини предлога комисије о утврђивању подобности објекта за употребу, осматрању тла и објекта у току грађења и употребе и минималним гарантним роковима за поједине врсте објеката ("Сл. гласник РС" број 27/15, 29/16 и 78/19), Комисија је такође дала предлог, да се донесе решење којим ће се одобрити употреба објекта, као што је наведено у ставу 1. диспозитива овог решења.

Сходно члану 158. став 21. Закона о планирању и изградњи, овај Секретаријат је прибавио Обавештење о прегледу Елабората геодетских радова РГЗ СКН, Одељење за катастар водова, број: 956-03-301-1089/2024 од 23.04.2024. године у којем је констатовано да је Елаборат геодетских радова, израђен од стране Бироа за геодетски инжењеринг, „A-Survey“, Ул. Петефијева бр. 47/3, Београд, прегледан сходно одредбама члана 148. став 3. Закона о државном премоју и катастру ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 - одлука УС, 96/2015, 47/2017 – аутентично тумачење, 113/2017 - др. закон, 27/2018 - др. закон, 41/2018 – др. закон и 9/2020 - др. закон) и утврђено је да нема недостатака.

Обавештењем РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Палилула, број Број: 952-04-015-11593/2024 од 19.06.2024. године је констатовано да је Елаборат геодетских радова од 13.05.2024. године, израђен од стране геодетске организације "A-SURVEY", улица Петефијева број 47, спроводив.

Овај Секретаријат је по службеној дужности, од Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. Београд, прибавио коначни обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта у поступку издавања употребне дозволе за предметни објекат, код Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП заведен под бројем 31946/6-03 од 12.07.2024. године, у коме је констатовано да је изведена нето површина од 4.910,79 м², за I фазу комплекса-објекат Д, коју чине ламеле Д1, Д2 и Д3, једнака нето површини која је регулисана Обрачуом доприноса број: 13278/6-03 од 12.03.2021. године и Потврди Дирекције број: 18524/5-06 од 08.04.202. године.

Чланом 8ђ. Закона о планирању и изградњи између осталог је прописано да надлежни орган током спровођења обједињене процедуре 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.

На основу напред наведеног и утврђеног чињеничног стања, овај Секретаријат је констатовао да су испуњени формални услови у складу са чл. 8ђ. Закона о планирању и изградњи и члана 43. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, за издавање употребне дозволе, на основу чега је применом чл. 46. став 1. наведеног Правилника, донето решење као у диспозитиву.

Поука о правном средству: 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, преко овог Секретаријата.

В.Д. ЗАМЕНИКА НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ
СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА
ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Марко Кулић, дипл.правник