

Република Србија  
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА  
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И  
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ  
Сектор за издавање локацијских услова  
и грађевинске послове  
у поступку обједињене процедуре  
Одељење за издавање грађевинске дозволе  
у поступку обједињене процедуре  
ROP-BGDU-29996-CPI-18/2020  
Инт. IX-18 бр. 351-296/2020  
31.07.2020. године  
Краљице Марије бр. 1  
Београд

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда, Сектор за издавање локацијских услова и грађевинске послове у поступку обједињене процедуре, Одељење за издавање грађевинске дозволе у поступку обједињене процедуре, поступајући по захтеву инвеститора „ASTUTA PLUS“ д.о.о. Београд (Земун), ул. Железничка бр 41, чији је законски заступник Гордана Врањеш из Земунa, ул. [REDACTED], за издавање грађевинске дозволе за изградњу двострано узиданог стамбено-пословног објекта, на катастарској парцели 16512 КО Земун у улици Цара Душана у Београду, на основу члана 41. Одлуке о градској управи града Београда („Сл.гласник града Београда“ бр.126/16, 2/17, 36/17, 92/18, 103/18, 109/18, 119/18, 60/19 и 85/19), члана 134. став 2, члана 8-ђ. и члана 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20), члана 17. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл.гласник РС“, бр.68/19), и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18), издаје се:

## Г Р А Ћ Е В И Н С К А   Д О З В О Л А

ОДОБРАВА СЕ инвеститору „ASTUTA PLUS“ д.о.о. Београд (Земун), ул. Железничка бр 41, ПИБ: 107013620 изградња двострано узиданог стамбено-пословног објекта, спратности По+П+З+Пс, категорије Б, укупне бруто површине објекта 2.196,66 м<sup>2</sup>, од чега надземна бруто површина објекта износи 1.776,05 м<sup>2</sup>, са 15 (петнаест) стамбених јединица, 2 (два) пословна простора и 21 (двадесет једним) паркинг местом (8 ПМ у подземној гаражи и 13 ПМ на отвореном делу парцеле), на катастарској парцели број 16512 КО Земун, пов. 1282 м<sup>2</sup>, у улици Цара Душана у Београду. Колски и пешачки приступ је из улице Цара Душана. Предрачунска вредност објекта износи 69.805.427,80 динара.

Саставни део грађевинске дозволе чине Пројекат за грађевинску дозволу, са техничком контролом бр. ТК-04/20 од 22.05.2020. године, извршеном од стране вршиоца техничке контроле „ГРАЂЕВИНАС СИСТЕМ“ д.о.о. из Београда (Земун), Извод из пројекта из маја 2020. године, оверен потписом и квалификованим електронским потписом главног пројектанта Талић Саида, дипл.инж.арх. са лиценцом ИКС бр. 300 5328 03, потписан квалификованим електронским потписом одговорног лица пројектанта-Шинко Бориса као и одговорног лица вршиоца техничке контроле – Ранкић Радована, и Локацијски услови издати од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, Сектора за издавање локацијских услова и грађевинске послове у поступку обједињене процедуре под ROP-BGDU-29996-LOCH-15/2020, Инт. IX-15 бр. 350-129/2020 од 17.03.2020. године.

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.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се у року од пет година од дана правоснажности решења о грађевинској дозволи не изда употребна дозвола.

Утврђује се да је инвеститор дужан да изврши уплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта за објекат из става 1. диспозитива овог решења, једнократно, у износу од 13.437.115,00 динара, у року од 15 дана од дана обрачуна, а најкасније до 14.08.2020. године. Уколико инвеститор не изврши уплату до 14.08.2020. године, обавезује се да најкасније пре подношења захтева за пријаву радова прибави обавештење о доприносу за уплату са припадајућом валоризацијом, на основу обрачуна испостављеног од стране Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП.

Инвеститор је дужан да пре почетка извођења радова поднесе овом органу пријаву радова, са подацима и доказима прописаним чл. 148. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20).

### О б р а з л о ж е њ е

Инвеститор „ASTUTA PLUS“ д.о.о. Београд (Земун), ул. Железничка бр 41, чији је законски заступник Гордана Враћеш из Земуна, ул. [REDACTED], поднео је овом секретаријату дана 01.07.2020. године путем ЦИС-а, захтев евидентиран под ROP-BGDU-29996-CPI-18/2020, заведен на писарници овог секретаријата дана 01.07.2020. године, под IX-18 бр. 351-296/2020, за издавање грађевинске дозволе за изградњу двострано узиданог стамбено-пословног објекта, на катастарској парцели 16512 КО Земун, у улици Цара Душана у Београду.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложена је следећа документација, у електронској форми:

-Извод из пројекта, из маја 2020. године у pdf формату (графички део и у dwg формату), оверен потписом и квалификованим електронским потписом главног пројектанта – Талић Саида, дипл.инж.арх, са лиценцом ИКС бр. 300 5328 03, потписан квалификованим електронским потписом одговорног лица пројектанта – Шинко Бориса, као и одговорног лица вршиоца техничке контроле – Ранкић Радована.

-Техничка документација, урађена од стране Предузећа за пројектовање, консалтинг, инжењеринг и промет „ŠINKO“ д.о.о. из Београда (Земун), Ул. Петра Зрињског бр. 4, а која се састоји од Главне свеске (бр. 04/20-ПГД-Г, из априла 2020. године) и Пројекта за грађевинску дозволу (са техничком контролом бр. ТК-04/20, од 22.05.2020. године, извршеном од стране вршиоца техничке контроле – „GRAĐEVINAC SISTEM“ д.о.о. из Београда (Земун), Трг Бранка Радичевића бр. 4), који садржи:

1. Пројекат архитектуре (са техничким описима инсталација), бр. 04/20-ПГД-А, из априла 2020. године, одговорни пројектант Саид Талић, дипл.инж.арх, са лиценцом ИКС бр. 300 5328 03;

2. Пројекат конструкције, бр. 04/20-ПГД-К, из априла 2020. године, одговорни пројектант Милош Ерић, дипл.грађ.инж, са лиценцом ИКС бр. 310 6643 04;

10.1 Пројекат припремних радова – обезбеђење ископа, бр. 04/20-ПГД-ПР1, из априла 2020. године, одговорни пројектант Милош Ерић, дипл.грађ.инж, са лиценцом ИКС бр. 310 6643 04.

Уз пројекат за грађевинску дозволу, приложена је и графичка документација свих пројеката у dwg формату, а у pdf формату приложени су и:

-Елаборат енергетске ефикасности, бр. 04/20-ПГД-ЕЕ, из априла 2020. године, урађен од стране Предузећа за пројектовање, консалтинг, инжењеринг и промет „ŠINKO“ д.о.о. из Београда (Земун), Ул. Петра Зрињског бр. 4, овлашћено лице Саид Талић, дипл.инж.арх, са лиценцом ИКС бр. 381 1607 17;

-Елаборат о геотехничким условима изградње, бр. 48 од 21.05.2020. године, који је урадио „GEO KONTROL“ д.о.о. из Београда, Ул. Нишка бр. 9, овлашћено лице Весна Шушић, дипл.инж.грађ, са лиценцом ИКС бр. 316 6929 04;

-Елаборат заштите од пожара бр. 2020/11, из маја 2020. године, који је урадио Михајло Ђокић, ПР, Инжењерске делатности и техничко саветовање „SOP INŽENJERING“ Београд, Ул. Матице српске бр. 48/22, овлашћено лице Михајло Ђокић, дипл.инж.маш, са лиценцом ИКС бр. 330 M022 13 и лиценцом МУП-а број 07-152-135/13;

-Катастарско-топографски план, Локација: кат. парцела 16512 КО Земун, у Ул. Цара Душана бр. 224, из маја 2018. године, урађен од стране Агенције за геодетске послове, пројектовање и консалтинг „Geo SLAJ“, Славко Милошевић, ПР, Београд - Земун;

-Докази о уплати административних такси и накнаде за услуге ЦЕОП-а.

Овај секретаријат је по службеној дужности прибавио Извод из базе података катастра непокретности (за Препис листа непокретности бр. 10804 КО Земун) издат од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Земун под бр. 952-04-016-11121/2020 од 20.07.2020. године, као и обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта у поступку добијања грађевинске дозволе за предметни објекат, број: 36480/6-03 од 29.07.2020. године, Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, ул. Његошева бр. 84.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта обрачунат је од стране Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, у складу са одредбама Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Службени лист града Београда", бр. 2/15, 16/15, 74/15,36/17,50/18 и 118/18).

#### НЕДОСТАЈУЋА ИНФРАСТРУКТУРА:

Према Локацијским условима ROP-BGDU-29996-LOCH-15/2020, број 350-129/2020 од 17.03.2020. године, издатим од стране Секретеријата за урбанизам и грађевинске послове објекат ће бити повезан на септичку јаму. Димензије прикључка на спољну водоводну мрежу задовољавају предвиђен капацитет дат у ограничењима из услова Ø 80/50.

#### ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ:

Површина планираног објекта утврђена према СРПС У Ц2.100:2002

Укупна бруто површина	2.196,66 м2
Укупна нето површина објекта	1.767,86 м2
-Укупна нето површина становање	1.117,48 м2
-Укупна нето површина комерцијала	278,90м2
Нето површина за коју се не обрачунава допринос (подрум-техничке просторије,ооставе, комуникације, гаража)	371,48 м2

Просечна цена стана новоградње: 218.356,00 дин/м2

Зона локације: III  
Коефицијент зоне: 0,0742  
Коефицијент намене;  
-стамбена 1,00  
-комерцијална 1,50

Износ доприноса на дан 29.07.2020. године

Стамбена 16.202,02 дин/м2  
Комерцијална 24.303,02 дин/м2

#### стамбена намена

1.117,48 дин × 16.202,02 дин/м2 = 18.105.433,31 динара

#### комерцијална намена

278,90 дин × 24.303,02 дин/м2 = 6.778.112,27 динара

УКУПНО= 24.883.545,58 динара

Обрачунати допринос за уређивање грађевинског земљишта умањује се за 10% за земљиште које је непотпуно опремљено комуналном инфраструктуром ( канализација) а која не представља неопходан услов за функционисање објекта који се гради, и исти износи:

$24.883.545,58 \text{ динара} \times 0,90 = 22.395.191,02 \text{ динара}$

Уплатом доприноса за уређивање грађевинског земљишта једнократно, инвеститор стиче право на умањење доприноса од 40 %.

Уколико инвеститор изврши уплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта у року од 15 дана од дана обрачуна, а најкасније до 14.08.2020. године, умањени допринос за уплату износи 13.437.115,00 динара (22.395.191,02 динара x 0,60). 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 12-021-0-2007715, шифра плаћања 253.

Овако утврђен допринос за уређивање грађевинског земљишта на дан 29.07.2020. године усклађује се према званично објављеном показатељу раста потрошачких цена Организационе јединице Градске управе града Београда задужене за послове статистике, од дана обрачуна до дана плаћања, осим у случају плаћања у року од 15 дана од дана обрачуна, односно до 14.08.2020. године.

Уколико инвеститор не изврши уплату до 14.08.2020. године, обавезује се да најкасније пре подношења захтева за пријаву радова, прибави обавештење о висини доприноса за уплату са припадајућом валоризацијом.

Потврду о измирену доприносу за уређивање грађевинског земљишта Дирекција издаје у року од 5 дана од дана пријема уплате на наведени уплатни рачун.

Пошто је Инвеститору овим обрачуном доприноса за уређивање грађевинског земљишта у поступку прибављања грађевинске дозволе, умањен допринос за 10%, (што на дан обрачуна 29.07.2020. године износи 2.488.354,56 дин.) због недовољне опемљености локације комуналном инфраструктуром – (канализација), Инвеститор има обавезу да исти надоклади 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). Обрачун доприноса за недостајући инфраструктуру се врши на основу обрачуна доприноса из Решења о грађевинској дозволи и подлеже валоризацији до дана израде коначног обрачуна доприноса.

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

У случају више изграђене површине обавеза плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта обрачунава се применом јединичног износа доприноса утврђеног на дан 29.07.2020. године, валоризованог према показатељу раста потрошачких цена Завода за информатику и статистику градске управе, а за период од дана обрачуна до дана утврђивања доприноса по коначном обрачуну.

Коначни обрачун доприноса је саставни део употребне дозволе

Увидом у Извод из базе података катастра непокретности ( за препис листа непокретности бр. 10804 КО Земун), издат од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Земун под бр. 952-04-016-

11121/2020 од 20.07.2020. године, утврђено је да је кат.парцела бр. 16512 КО Земун, пов 1282 м2 у улици Цара Душана у Београду у приватној својини инвеститора.

Одредбом чл. 8-й. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20), 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 86 овог закона. Ставом 2. истог члана прописано је да надлежни орган у складу са ставом 1. овог члана проверава искључиво испуњеност следећих формалних услова: надлежност за поступање по захтеву, односно пријави; да ли је подносилац захтева, односно пријаве лице које, у складу са овим законом, може бити подносилац захтева односно пријаве; да ли захтев, односно пријава садржи све прописане податке; да ли је уз захтев, односно пријаву приложена сва документација прописана овим законом и подзаконским актима донетим на основу овог закона; да ли је уз захтев приложен доказ о уплати прописане накнаде, односно таксе. Ставом 9. наведеног члана закона прописано је да у случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола или решење из члана 145. овог закона, 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 да је инвеститор уз захтев за издавање грађевинске дозволе поднео доказе прописане чланом 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 и 9/20), 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 Београда Сектора за грађевинске послове, таксирана са 480,00 динара сходно изменама Закона о републичким административним таксама („Сл. Гласник РС“, бр. 38/19).

Доставити: инвеститору, преко овлашћеног лица, Секретаријату за инспекцијске послове, Сектор за урбанистичку и грађевинску инспекцију, Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, имаоцима јавних овлашћења, електронским путем и архиви.

**ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ**  
**Секретар секретаријата за урбанизам**

**и грађевинске послове**

**Милош Вуловић, дипл.инж.арх.**