

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**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-13727-CPIN-6/2023**  
**Инт. бр. IX-20 број 351-361/2023**  
**11.09.2023. 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, поступајући по усаглашеном захтеву инвеститора „LEGEND INVEST“ доо из Београда, ул. Миљаковачке ливаде бр. 15г, преко пуномоћника ПД „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 6, за издавање решења о грађевинској дозволи за изградњу стамбено-пословног комплекса на ГП1, коју чине катастарске парцеле 2097/13 и 2097/18 обе КО Стара Раковица, у Београду, на основу члана 41. Одлуке о градској управи града Београда ("Сл. лист Града Београда" бр. 126/16, 2/17,... и 119/18), члана 8ђ, 134. став 2, 135, и 136.. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09 и 24/11, 121/12, 132/14,... и 9/20, 52/21 и 62/23), чл. 21. став 1. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ бр. 68/19) , доноси

**ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ**

**ОДОБРАВА СЕ** инвеститору „LEGEND INVEST“ доо из Београда, ул. Миљаковачке ливаде бр. 15г, МБ:21759490, ПИБ:112880168, изградња стамбено-пословног комплекса на ГП1, коју чине катастарске парцеле 2097/13 и 2097/18 обе КО Стара Раковица, у Београду, укупне БРГП 30.689м<sup>2</sup>, од чега надземне БРГП 20.886м<sup>2</sup>, који се састоји од три стамбено-пословне ламеле: ламеле А, ламеле Б и ламеле Ц, све спратности 4По+Су+Пр+7+Пс, категорије В, класификационе ознаке 112222, 123002 122012 и 124210, са укупно 179 стамбене јединице, 7 пословних простора и 7 трговинских простора, са укупно 251 паркинг местом у подземној гаражи од чега су 15 паркинг места за особе са посебним потребама.

Један колски улаз у подземну гаражу и један колско-пешачки улаз за доставно и ватрогасно возило обезбеђени су са планом предвиђене јавне саобраћајне површине – улице Нова 4 (J-C4). Један колски излаз из подземне гараже обезбеђен је на планом предвиђену јавну површину – улица Нова 2 (J-C2). Пешачки приступи обезбеђени са планираних јавних саобраћајних површина: улице Нова 4 (J-C4) и Нова 2 (J-C2). Предрачунска вредност објекта износи 2.900.000.000,00 динара.

Саставни део грађевинске дозволе су Локацијски услови овог Секретаријата издати под ROP-BGDU-13727-LOCH-2/2023 IX-20 број 350-976/2023 од 05.07.2023.године; Извод из пројекта за грађевинску дозволу, са главном свеском број БД I-497/23 израђен августа 2023. године, који је оверен печатом личне лиценце, квалификованим електронским потписом главног пројектанта Николе Ж. Умићевић дипл.инж.арх., бр. лиценце 321 A171 22 IKS, одговорног лица пројектанта Милана Рашковића и одговорног лица вршиоца техничке контроле Мирјане Малешевић; Пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом број 16/23 од 28.08.2023. године, извршеном од стране вршиоца техничке контроле ПД "INTERUBIA" доо, Београд, Улица Српских ударних бригада бр.19/4.

Утврђује се да је инвеститор дужан да изврши уплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта за предметни објекат у износу од 251.151.820,00 динара једнократно у року од 15 дана од дана обрачуна, а најкасније до 23.09.2023. године у складу са Обрачуном доприноса за уређивање грађевинског земљишта у поступку добијања грађевинске дозволе за изградњу предметног објекта, под бр. 45976/6-03 од 08.09.2023. године. Уколико инвеститор не изврши једнократно уплату доприноса до 23.09.2023. године, обавезује се да најкасније пре подношења захтева за пријаву радова, прибави обавештење доприносу за уплату са припадајућом валоризацијом.

Инвеститор је дужан да пре почетка грађења објекта, односно извођења радова поднесе овом органу пријаву почетка извођења радова, са подацима и доказима прописаним чл.148. Закона о планирању и изградњи.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се не изврши пријава радова у року од три године од дана правоснажности 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.

Инвеститор је у обавези да пре издавања употребне дозволе, изврши спајање катастарских парцела које чине грађевинску парцелу ГП1, у складу са чл.135. став 6. Закона о планирању и изградњи.

**Услов за добијање употребне дозволе је прибављање употребне дозволе за изградњу делова планираних саобраћајница Нова 2 на грађевинској парцели J-C2 и Нова 4 на грађевинској парцели J-C4, односно доказ да су исте изграђене у складу са издатом грађевинском дозволом и пратећом техничком документацијом, односно позитиван налаз комисије за технички преглед објекта.**

### **О б р а з л о ж е њ е**

„LEGEND INVEST“ доо из Београда, ул. Миљаковачке ливаде бр. 15г, преко пуномоћника ПД „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 6, обратио се овом Секретаријату усаглашеним захтевом за издавање грађевинске дозволе за објекат ближе описан у диспозитиву овог решења.

Уз поднети и усаглашен захтев достављена је следећа документација: Извод из пројекта за грађевинску дозволу, са главном свеском број БД I-497/23 израђен августа 2023. године, који је оверен печатом личне лиценце, квалификованим електронским потписом главног пројектанта Николе Ж. Умићевић дипл.инж.арх., бр. лиценце 321 A171 22 IKS, одговорног лица пројектанта Милана Рашковића и одговорног лица вршиоца техничке контроле Мирјане Малешевић, Пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом број 16/23 од 28.08.2023. године, извршеном од стране вршиоца техничке контроле ПД "INTERUBIA" доо, Београд, Улица Српских ударних бригада бр.19/4; који садржи: 1. Пројекат архитектуре, број БД I-497.1/23, из августа 2023. године, урађен од стране ПД „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 6; 1.1. Архитектонски пројекат трафо станице број БД I-396.2/23 из јула 2023. године, урађен од стране ПД „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 6; 2. Пројекат конструкције, број БД I-396.3/23 из јула 2023. године, урађен од стране ПД „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 6; 3. Пројекат хидротехничких инсталација, број БД I-396.4/23 из јула 2023. године, урађен од стране ПД „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 6; 4. Пројекат електроенергетских инсталација, број БД I-396.5/23 из јула 2023. године, урађен од стране ПД „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 6; 5. Пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација, број БД I-396.6/23 из јула 2023. године, урађен од стране ПД „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 6; 5.1 Пројекат стабилне инсталација аутоматске дојаве пожара и детекције „СО“, број БД I-396.7/23 из јула 2023. године, урађен од стране ПД „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 6; 6. Пројекат машинских инсталација

– термотехничких инсталација, број БД I-396.8/23 из јула 2023. године, урађен од стране ПД „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 6; 6.1 Пројекат спринклер система за гашење пожара, број БД I-396.9/23 из јула 2023. године, урађен од стране ПД „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 6; 6.2 Пројекат путничког лифта, број БД I-396.10/23 из јула 2023. године, урађен од стране ПД „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 6; 6.3 Пројекат машинских инсталација – пројекат вентилације и одимљавања гараже; број БД I-396.11/23 из јула 2023. године, урађен од стране ПД „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 6; 8. Пројекат саобраћаја и саобраћајне сигнализације; број БД I-396.12/23 из јула 2023. године, урађен од стране ПД „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 6; 9.1 Пројекат спољног уређења са синхрон планом инсталација и прикључака, пејзажна архитектура и хортикултура – уређење и озелењавање, број БД I-396.17/23 из јула 2023. године, урађен од стране ПД „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 6; 9.2 Пројекат спољног уређења са синхрон планом инсталација и прикључака, пејзажна архитектура и хортикултура – иригација, број БД I-396.13/23 из јула 2023. године, урађен од стране ПД „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 6; 10. Пројекат припремних радова; број БД I-396.14/23 из јула 2023. године, урађен од стране ПД „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 6; Елаборат енергетске ефикасности, број БД I-396.15/23 из јула 2023. године, урађен од стране ПД „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 6; Елаборат заштите од пожара, број БД I-396.16/23 из јула 2023. године, урађен од стране ПД „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 6; Геотехнички елаборат, број 23-04/07 од 03.04.2023, од урађен од стране предузећа за геомеханичко истраживање и пројектовање "GEOMehaniка" доо из Београда, Улица Добропољска бр.2.

Поред наведене пројектно-техничке документације, приложено је и следеће: Потврђен Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног комплекса, спратности 4По+Су+Пр+7+Пс, на ГП1 која се формира од целих КП 2097/13 и 2097/18 КО Стара Раковица, Београд, под бројем IX-09 350.13-8/2023 од 26.04.2023.године; Изјаву о рушењу нелегалног објекта дата од стране инвеститора „LEGEND INVEST“ доо из Београда, ул. Миљаковачке ливаде бр. 15г, кога заступа директор Никола Трнчић, од 02.08.2023. године; Овлашћење од 28.06.2023. године; Потврда Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. Београд, Његошева бр.84, број 26348/601 од 19.05.2023. године; Решење Секретаријата за пољопривреду Градске управе града Београда, број XXXVI-04 бр. 320-264/2023 од 07.08.2023. године; Сагласност на локацију ТС 10/0,4кV „Електродистрибуција Србије“ доо број 8110, ВВ, 40/23, 3340-1/23 од 08.08.2023. године; Уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре закључен са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. Београд, Његошева бр.84, број 40309/2-01 од 04.08.2023. године; Уговор о изградњи недостајућих електроенергетских објеката закључен са „Електродистрибуција Србије“ доо Београд, Булевар уметности бр. 12, број 81110, УС, 40/23, 2901-1/23 UN од 11.08.2023. године; Уверење Републичког геодетског завода Служба за катастар непокретности Раковица број 02 бр. 951-3-232-15647/2023 од 01.08.2023.године; Катастарско-топографски план урађен од стране Агенције „ПРЕМЕР-СЈА“ из Београда, ул. Милана Ракића бр. 2; Докази о уплати административних такси и, као и накнаде за Централну евиденцију.

## **ПОДАЦИ О РАДОВИМА:**

Предмет овог пројекта за грађевинску дозволу је изградња стамбено-пословног комплекса на ГП1, коју чине катастарске парцеле 2097/13 и 2097/18 обе КО Стара Раковица, у Београду, укупне БРГП 30.689м<sup>2</sup>, од чега надземне БРГП 20.886м<sup>2</sup>, који се састоји од три стамбено-пословне ламеле: ламеле А, ламеле Б и ламеле Ц, све спратности 4По+Су+Пр+7+Пс, категорије В, класификационе ознаке 112222, 123002 122012 и 124210, са укупно 179 стамбене јединице, 7 пословних простора и 7 трговинских простора, са укупно 251 паркинг местом у подземној гаражи од чега су 15 паркинг места за особе са посебним потребама.

Овај секретаријат по службеној дужности прибавио је листове непокретности за катастарске парцеле 2097/13 и 2097/18, обе КО Стара Раковица, издате од стране РГЗ СКН , под бр.захтева 952-04-232-18297/2023 од 01.09.2023.године, као и Уверење са пратећим документима, издато од стране РГЗ СКН Раковица под бројем 952-04-232-18722/2023, дана 06.09.2023.године.

Увидом у ЛН утврђено је да је катастарска парцела 2097/13 КО Стара Раковица у приватној својини „LEGEND INVEST“ доо из Београда, ул. Миљаковачке ливаде бр. 15г, са обимом удела 1/1, да се на наведеној катастарској парцели налази објекат уписан под редним бројем 1, површине 38м<sup>2</sup>, помоћна зграда, објекат изграђен без одобрења за градњу, власник односно држалац није утврђен. Уз захтев инвеститор је доставио Изјаву, од 02.08.2023.године, у којој наводи да је искључиви власник на земљишту обухваћеним катастарском парцелом 2097/13, као и на објекту бр.1, који је изграђен без одобрења за градњу, и да ће исти бити порушен након прибављања грађевинске дозволе за изградњу предметног објекта.

Увидом у ЛН утврђено је да је катастарска парцела 2097/18 КО Стара Раковица у приватној својини „LEGEND INVEST“ доо из Београда, ул. Миљаковачке ливаде бр. 15г, са обимом удела 1/1.

Увидом у Г лист – терети на парцели, даље је утврђено да на катастарским парцелама 2097/13 и 2097/18, обе КО Стара Раковица постоје уписане забележбе и то: 20.07.2023.године, Решењем бр. 952-02-4-232-69131/2020 извршен упис забележбе да је упис извршен на основу Уговора овереног код суда пре 01.септембра 2014.године и то: Уговора о поклону закљученог између Огњановић Лепосаве из Београда и Симић Вукосаве из Београда и Атанасијевић Данице из Београда, овереног код Другог општинског суда у Београду под П/4 Ов.бр. 5271/2006 од 15.05.2006.године; 23.08.2023.године уписана је забележба под бројем захтева 952-02-12-232-11111/2023-упис хипотеке на катастарским парцелама 2097/13 и 2097/18, обе КО Стара Раковица; 21.07.2023.године забележба да првостепена одлука број 952-02-4-232-69131/2020 није правноснажна; 03.05.2023.године забележба пријема захтева број 952-02-9-232-6690/2023 исправка облика/површине парцеле NULL.

Чланом 33. Закона о основама својинскоправних односа („Сл.лист СФРЈ“, бр. 6/80 и 36/90, „Сл.лист СРЈ“, бр. 29/96 и „Сл.Гласник РС“, бр.115/2005-др закон) прописано је да се право својине на основу правног посла стиче уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом.

Чланом 8. став 1. Закона о хипотеци („Сл.гласник РС“, бр. 115/2005, 63/2015-одлука УС и 83/2015) прописано је да хипотека настаје уписом у надлежни регистар непокретности.

Чланом 135. став 19. Закона о планирању и изградњи прописано је да орган надлежан за издавање грађевинске дозволе, издаје на ризик инвеститора грађевинску дозволу и за непокретност на којој је у увиденцији катастра уписана забележба спора, односно управног спора.

Овај орган је приликом одлучивања ценио Уверење издато од стране РГЗ СКН Раковица под бројем 952-04-232-18722/2023, дана 06.09.2023.године, о уписаним забележбама на предметним катастарским парцелама, Решење донето од стране РГЗ СКН Раковица под бројем 952-02-4-232-69131/2020 од 11.04.2023.године којим се дозвољава упис права приватне својине у корист LEGEND INVEST DOO, ул.Миљаковачке ливаде 15г, Београд, као и Решење РГЗ број 952-02-23-2948/2023 од 14.07.2023.године којим се одбија жалба Пауновић Драгана изјављена на горе наведено Решење, као неоснована, и применом напред цитираних законских одредаба утврдио да исте нису од утицаја на доношење другачије одлуке у овој управној ствари.

На основу наведеног утврђено је да инвеститор има одговарајуће право на земљишту и објектима у смислу чл. 135. став 2. Закона о планирању и изградњи.

Овај секретаријат је по службеној дужности од стране Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП прибавио Обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта бр. 45976/6-03 од 08.09.2023.године. Износ Доприноса на дан 08.09.2023.године:

Стамбена намена:

15.001,32 м<sup>2</sup> x 23.521,85 дин/м<sup>2</sup> = 352.858.799,00 динара

Комерцијална намена:

1.862,88 м<sup>2</sup> x 35.282,77 дин/м<sup>2</sup> = 65.727.567,00 динара

Укупно: 418.586.366,00 динара

Инвеститор се определио за једнократно плаћање овако обрачунатог доприноса.

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 23.09.2023.године, умањени допринос за уплату износи 251.151.820,00 динара (418.586.366,00 динара x 0,60).

Уплату доприноса у износу од 251.151.820,00 динара потребно је извршити на рачун број 840-741538843-29 или код електронског плаћања број 840000074153884329, назив рачуна ДОПРИНОС ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА, по моделу 97, са позивом на број 20-120-0-2015084, шифра плаћања 253.

Уколико Инвеститор не изврши уплату до 23.09.2023.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.

Коначним обрачуном доприноса за уређивање грађевинског земљишта утврдиће се евентуална разлика између изграђене површине у односу на обрачунату овим доприносом. Коначни обрачун доприноса је саставни део употребне дозволе.

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. 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 лице, које у складу са 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 Законом и подзаконским актима донетим на основу овог закона и да ли је уз захтев приложен доказ о уплати прописане накнаде, односно таксе.

Како је у поступку по захтеву за издавање грађевинске дозволе утврђено да су испуњени формални услови из члана 8ђ. Закона о планирању и изградњи, да је достављена сва документацију прописана одредбама члана 135. истог Закона и члана 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, да су ради изградње предметног објекта издати Локацијски услови под ROP-BGDU-13727-LOCH-2/2023 IX-20 број 350-976/2023 од 05.07.2023.године и утврђено да инвеститор има одговарајуће право на грађевинском земљишту и објектима у смислу чл. 135. став 2. Закона о планирању и изградњи, то је решено као у диспозитиву ове грађевинске дозволе.

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, уз уплату административне таксе у износу од 560,00 динара, на рачун бр. 840-742221843-57, позив на број 97 44-018.

**В.Д. ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ  
СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА  
ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ**

**Марко Кулић, дипл.правник**