

Република Србија

ОПШТИНА ВЕЛИКА ПЛАНА

Општинска управа

Одељење за урбанизам и грађевинарство,

имовинско правне и комунално-стамбене послове

Одсек за урбанизам, грађевинарство

и комунално-стамбене послове

број предмета: ROP-VPL-23247-CPI-2/2023

заводни број: GD- 46/2023

датум: 20.09.2023 године

ВЕЛИКА ПЛАНА

Општина Велика Плана, Општинска управа, Одељење за урбанизам и грађевинарство, имовинско правне и комунално-стамбене послове, Одсек за урбанизам, грађевинарство и комунално-стамбене послове **решавајући по захтеву привредног друштва за унутрашњу и спољашњу трговину, производњу и услуге "NIKIO GROUP" д.о.о., Велика Плана, улица чији је пуномоћник, према приложеном пуномоћју, Иван Милосављевић из Смедеревске Паланке, улица за издавање грађевинске дозволе за изградњу вишепородичне стамбено - пословне зграде у Великој Плани, на углу улица Краља Петра I и Булевара деспота Стефана, на к.п.бр. 2941/2, 2142/1 и 2142/4 све КО Велика Плана 1, на основу члана 134. став 2. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 43/13, 50/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/2023), члана 3., 16. и 17. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/19), члана 136. Закона о општем управном поступку ("Службени гласник РС" бр. 18/16, 95/2018 и 2/2023) и члана 17. Одлуке о Општинској управи Општине Велика Плана ("Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка", бр. 41/08, 16/09, 19/10, 24/13, 23/15 и 22/16), а по овлашћењу начелника Општинске управе број 112-242/2009-III од 29.07.2009. године, доноси**

РЕШЕЊЕ

О ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ

ИЗДАЈЕ СЕ привредном друштву за унутрашњу и спољашњу трговину, производњу и услуге "NIKIO GROUP" д.о.о., Велика Плана, улица, МБ, ПИБ чији је пуномоћник, према приложеном пуномоћју, Иван Милосављевић из Смедеревске Паланке, улица.....

ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА за изградњу вишепородичне стамбено - пословне зграде, категорије Б, класификационог броја 112221 (93%) и категорије Б, класификационог броја 122011 (7%), спратности Пр+4 (приземље, први, други, трећи и четврти спрат), разуђеног габарита основе приземља са пословним простором (локал 1), општим заједничким просторијама и паркинг простором (нето површине приземља 130,47м², бруто развијене грађевинске површине приземља 163,05м²) и стамбеним и општим заједничким простором на спратовима, (нето површине првог спрата 362,12м², бруто развијене грађевинске површине првог спрата 431,87м²), (нето површине другог спрата 358,33м², бруто развијене грађевинске површине другог спрата 431,87м²), (нето површине трећег спрата 358,33м², бруто развијене грађевинске површине трећег спрата 431,87м²), (нето површине четвртог спрата 358,33м², бруто развијене грађевинске површине четвртог спрата 431,87м²), укупне нето површине целог објекта 1.567,58м², бруто развијене грађевинске површине целог објекта 1.890,53м², на локацији у Великој Плани, на углу улица Краља Петра I и Булевару деспота Стефана, на к.п.бр. 2941/2, 2142/1 и 2142/4 све КО Велика Плана 1.

Саставни део решења о грађевинској дозволи су:

1. локацијски услови бр.ROP-VPL-23247-LOC-1/2023 од 17.08.2023.године
2. изводом из пројекта за грађевинску дозволу са главном свеском, пројектима за грађевинску дозволу - пројектом архитектуре, пројектом конструкције, пројектом хидротехничких инсталација, пројектом електроенергетских инсталација и техничким описом термотехничких инсталација, урађеним од Пројектног бироа "Студио Милосављевић", улица Радмиле Шишковић бр.21, Смедеревска Паланка, где су одговорни пројектанти Иван Милосављевић, дипл.инж.арх., лиценца бр. 300 П505 17, Јован Зубац, дипл.инж.грађ.лиценца бр.310 Б353 05, Вера Живановић, дипл.инж.ел.лиценца бр.350 М946 14 и Богдан Тодоровић, дипл.инж.маш.лиценца бр.330 Ц856 06
3. елаборат енергетске ефикасности урађен од MG Concept, пр Марија Тодоровић, Цара Уроша бр.57/21, Београд, где је одговорни пројектант Горан тодоровић, дип.инж.арх.лиценца 381 0260 12

Пројектовани посебни физички делови у напред наведеном објекту за колективно становање, представљени су следећом спецификацијом:

приземље:

- заједнички простор зграде, нето површине 25,86м²
- локал бр.1, нето површине 103,61м²

први спрат:

- заједнички простор зграде, нето површине 38,00м²
- стан бр.S1.1, нето површине 28,30м²
- стан бр.S1.2, нето површине 67,90м²
- стан бр.S1.3, нето површине 67,39м²
- стан бр.S1.4, нето површине 55,41м²
- стан бр.S1.5, нето површине 55,68м²
- стан бр.S1.6, нето површине 49,44м²

други спрат:

- заједнички простор зграде, нето површине 33,99м²

- стан бр.S2.7, нето површине 68,74м²
- стан бр.S2.8, нето површине 77,12м²
- стан бр.S2.9, нето површине 67,39м²
- стан бр.S2.10, нето површине 55,41м²
- стан бр.S2.11, нето површине 55,68м²

трећи спрат:

- заједнички простор зграде, нето површине 33,99м²
- стан бр.S3.12, нето површине 68,74м²
- стан бр.S3.13, нето површине 77,12м²
- стан бр.S3.14, нето површине 67,39м²
- стан бр.S3.15, нето површине 55,41м²
- стан бр.S3.16, нето површине 55,68м²

четврти спрат:

- заједнички простор зграде, нето површине 33,99м²
- стан бр.S4.17, нето површине 28,30м²
- стан бр.S4.18, нето површине 67,90м²
- стан бр.S4.19, нето површине 67,39м²
- стан бр.S4.20, нето површине 55,41м²
- стан бр.S4.21, нето површине 55,68м²
- стан бр.S4.22, нето површине 49,44м²

Предрачунска вредност радова је 110.044.950,00 динара.

УТВРЂУЈЕ се допринос за уређење грађевинског земљишта, за изградњу стамбеног и пословног простора, у износу од 428.407,86 динара, односно, у износу од 299.885,50 динара, са обрачунатим умањењем заједнокрратно плаћање од 30% од укупно утврђеног доприноса.

Допринос за уређење грађевинског земљишта уплаћује се на рачун буџета општине Велика Плана бр. 840-741538843-29, број модела 97, позив на број 62109, а доказ о уплати доставља се уз пријаву почетка радова.

Одобрава се инвеститору, рушење постојећег објекта, укупне површине 80,00м².

Инвеститор је дужан да по правоснажности решења о грађевинској дозволи, поднесе пријаву радова органу који је издао грађевинску дозволу пре почетка извођења радова. Обавеза инвеститора је да доказ о измирењу доприноса за уређење грађевинског земљишта достави приликом подношења пријаве радова.

Инвеститор је у обавези да пре издавања употребне дозволе, изврши спајање парцела у складу са чланом 53а Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010-УС, 24/2011, 121/12, 43/13, 50/13, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

Ова 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 и ако се у року од пет година од дана правоснажности овог решења не изда употребна дозвола.

Партерно уређење и решено паркирање на поменутој парцели представља претходни услов за издавање употребне дозволе.

Образложење

привредно друштво за унутрашњу и спољашњу трговину, производњу и услуге "NIKIO GROUP" д.о.о., Велика Плана, је преко пуномоћника, поднело захтев за издавање грађевинске дозволе за изградњу вишепородичне стамбено - пословне зграде у Великој Плани, ближе описано у диспозитиву решења.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, инвеститор је приложио:

1. извод из пројекта за грађевинску дозволу са главном свеском, пројектима за грађевинску дозволу - пројектом архитектуре, пројектом конструкције, пројектом хидротехничких инсталација, пројектом електроенергетских инсталација и техничким описом термотехничких инсталација, урађеним од Пројектног бироа "Студио Милосављевић", улица Радмиле Шишковић бр.21, Смедеревска Паланка, где су одговорни пројектанти Иван Милосављевић, дипл.инж.арх., лиценца бр. 300 П505 17, Јован Зубац, дипл.инж.грађ.лиценца бр.310 Б353 05, Вера Живановић, дипл.инж.ел.лиценца бр.350 М946 14 и Богдан Тодоровић, дипл.инж.маш.лиценца бр.330 Ц856 06
2. елаборат енергетске ефикасности урађен од MG Concept, пр Марија Тодоровић, Цара Уроша бр.57/21, Београд, где је одговорни пројектант Горан тодоровић, дип.инж.арх.лиценца 381 0260 12
3. извештај о извршеној техничкој контроли пројекта за грађевинску дозволу, коју је извршио пројектни биро "Феликс про " из Смедеревске Паланке, уица 10. октобра бр.5, где су одговорни вршиоци техничке контроле Срећко Радосављевић, дипл. инж. арх. број лиценце: 300 Р081 18 и Данијела Зековић, дипл. инж. грађ. Број лиценце: 341 И304 21
4. дигитализовани примерак пуномоћја
5. доказ о уплати административне таксе у износу од 4.850,00 динара на основу Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", бр. 43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 54/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/2013, 65/2013, 57/2014, 45/2015, 83/2015, 112/2015, 50/2016 , 61/2017, 113/2017, 3/2018, 50/2018, 95/2018, 38/2019, 86/2019, 90/2019, 98/2020, 144/2020, 62/2021 и 132/2022).
6. доказ о уплати накнаде за вођење централне евиденције у износу од 3.000,00 динара на основу Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре ("Сл.гласник РС" , бр.119/13, 138/14, 45/15, 106/15 и 32/16).

По пријему захтева орган је сходно члану 17. ст. 1. и 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/19) утврдио да су испуњени формални услови за поступање по истом, као и да је извод из пројекта усклађен са урбанистичким пројектом бр. 353-60/2023-III/06 потврђеним од овог органа 21.07.2023.године, локацијским условима бр. ROP-VPL-23247-LOC-1/2023 од 17.08.2023. године, Планом регулације насеља Велика Плана ("Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка" бр. 01/14 и 30/16), Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 54/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/2023) и

Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС" бр. 73/19).

За овим је, по службеној дужности, у складу са чланом 19. поменутог Правилника, надлежни орган утврдио постојање одговарајућег права на земљишту, у складу са Законом, а на основу података уписаних у катастар непокретности. Увидом у лист непокретности, преко Сервисне магистрале органа, бр.10645 КО КО Велика Плана I, утврђено је да је, к.п. бр.2142/1, 2142/4 и 2941/2 све КО Велика Плана I, уписана приватна својина у корист Димитријевић Владимира из Велике Плана са 69/70 удела на парцелама и у корист доо "NIKIO GROUP" из Велике Плана са уделом од 1/70 на истим поменутиим парцелама.

На основу приложеног уговора о преносу права својине ради удруживања средстава при заједничкој изградњи стамбено-пословног објекта, овереног код јавног бележника Драгане Стевановић, бр.ОПУ:156-2023 од 06.03.2023 године, утврђена су међусобна права и обавезе у вези са удруживањем имовине за изградњу стамбено-пословног објекта у Великој Плани. На основу оверене изјаве – сагласности Димитријевић Владимира из Велике Плана, оверене код јавног бележника Драгане Стевановић бр.УОП-П:4308-2023 од 19.09.2023 године, утврђено је да је именовани Димитријевић Владимир из велике Плана, као суинвеститор, сагласан да се грађевинска и употребна дозвола издају на издају на име доо "NIKIO GROUP" из Велике Плана а све због реализације уговорене заједничке изградње стамбено-пословног објекта у Великој Плани.

Увидом у графички део Одлуке о генералном урбанистичком плану Велике Плана ("Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка" бр. 10/1968), орган је утврдио да је промена намене, односно врсте земљишта на к.п.бр.2941/2, 2142/1 и 2142/4 све КО Велика Плана 1, из пољопривредног у грађевинско, извршена на основу поменуте одлуке 1968. године.

На основу напред наведеног, а у складу са чланом 88. став 6. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10 - Одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС РС, 50/13 - Одлука УС РС, 98/13 - Одлука УС РС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20), којим је предвиђено да "ако је промена намене, односно врстеземљишта из пољопривредног у грађевинско извршена на основу закона, планског документа, одлуке надлежног органа или уколико је изграђен објекат у складу са законом до 15.07.1992. године, односно до дана ступања на снагу закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", бр. 49/92), не плаћа се накнада за промену намене земљишта, без обзира што је као култура одређене класе тог земљишта уписана њива, виноград, воћњак, ливада, пашњак, трстик-мочвара или неплодно земљиште", утврђено је да инвеститор не плаћа накнаду за промену намене земљишта.

Допринос за уређење грађевинског земљишта утврђен је на основу члана 8. и члана 5., а у вези члана 14. Одлуке о мерилима за утврђивање доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка", бр. 1/15, 4/15, 8/15, 37/20 и 8/21).

Сходно члану 8ђ. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.72/09, 81/09-исправка 64 /10-УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/2023), а у вези члана 17. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Службени гласник РС", бр.68/19), надлежни орган је проверио испуњеност формалних услова за изградњу и није се упуштао у оцену техничке документације, нити је испитао веродостојност документације која је достављена.

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, вршилац техничке контроле, инвеститор и финансијер.

Како је инвеститор уз захтев за издавање грађевинске дозволе поднео сву потребну документацију прописану чланом 135. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 43/13, 50/13, 132/14, 145/14, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/2023) и чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Службени гласник РС", бр. 68/19) то је овај орган сходно утврђеном чињеничном стању и наведеним законским одредбама, применим чланова 20. и 21. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем донео одлуку као у диспозитиву.

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења може се изјавити жалба Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, у року од **8 дана** од дана пријема истог, преко Одељења за урбанизам и грађевину, имовинско правне и комунално-стамбене послове, Одсека за урбанизам, грађевину и комунално-стамбене послове.

За жалбу се плаћа републичка административна такса у износу од 560,00 динара уплатом на жиро рачун бр. 840-742221843-57 модел 97 позив на број 62109.

Обрађивач:

Наташа Станојловић, дип.инж.арх.

Начелник одељења

Драгољуб Живковић, дипл.п.планер

услове доставити:

- подносиоцу захтева,
- имаоцима јавних овлашћења,
- архиви.