



Република Србија

ОПШТИНА ПОЖЕГА

Општинска управа

Одељење за урбанизам,

грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

Број предмета: ROP-POZ-34954-CPI-7/2023

Заводни број: 03 бр. 351-805/2023

27.12.2023.год.

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, поступајући по захтеву инвеститора Предузеће за производњу трговину и услуге SLOGA INVESTMENT DOO Požega, ул. [REDACTED] 0, МБПЛ : [REDACTED], ПИБ: [REDACTED], поднетог преко пуномоћника правно лице Предузеће за консалтинг, урбанизам, пројектовање и инжењеринг URBANPROJEKT акционарско друштво, Чачак, ул. [REDACTED] 5, МБПЛ [REDACTED] 1, ПИБ [REDACTED], за издавање грађевинске дозволе за изградњу објекта вишепородичног становања са пословањем и двоетажном подземном гаражом, спратности 2Под.+П+5 на кат. парцели бр.509/62 КО Пожега, на основу члана 136. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 18/2016, 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023 - одлука УС), члана 135. став 1. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и члана 20. став 1. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 68/2019), доноси

Р Е Ш Е Њ Е

о грађевинској дозволи

1. УСВАЈА СЕ захтев инвеститора Предузеће за производњу трговину и услуге SLOGA INVESTMENT DOO Požega, ул. [REDACTED], МБПЛ : [REDACTED], ПИБ: [REDACTED], **па се издаје ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА** за изградњу објекта вишепородичног становања са пословањем и двоетажном подземном гаражом, спратности 2Под.+П+5 на кат. парцели

бр.509/62 КО Пожега. Грађевинска дозвола се односи на објекат са два нивоа подземне гараже, оријентационог габарита 16,30x36,20 + 6,10x10,30 метара.

Спецификација површина по етажама :

- површине подземне етаже на коти -305,55 : нето површина 8570,00м², бруто површина је 926,10м².

- површине подземне етаже на коти -308,55 НИВО-1 : нето површина 826,70 м², бруто површина 926,10м².

- површине етаже приземља : нето 561,00 м², бруто 646,00 м².

- површине типске етаже од 1. до 5.спрата : нето 609,00 м², бруто 698,00 м²

Укупна БРГП објекта надземно износи 4.136,00 м², БРГП изграђено 5.988,00м² м², укупна нето површина објекта је 5.328,70 м². Висина објекта је променљива и креће се од 19,34м до 21,41 м, мерено од готовог пода приземља, а спратности је 2Под.+П+5. Укупан број посебних јединица износи 43 од тога 3 за локале, а 40 за станове.

Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр. 22/15), планирани објекат је категорије В и то :

1. Стамбене зграде са више од 3 стана, класификациони број 112222, процентуална заступљеност 58% у укупној површини објекта.

2. пословни простор, класификациони број 122012, процентуална заступљеност 9% у укупној површини објекта.

3. Гараже (подземна гаража) класификациони број 124210, процентуална заступљеност 33% у укупној површини објекта.

2. Предрачунска вредност радова на изградњи стамбено-пословног објекта, према достављеном пројекту за грађевинску дозволу износи 383.500.000,00 динара без ПДВ-а, а 460.200.000,00 са ПДВ-ом.

3. Изградња стамбено-пословног објекта извршиће се у складу са Локацијским условима овог органа 03 број 350-751/2022, РОП-РОЗ-34954-ЛОСН-2/2022 од 08.12.2022. год., а према Пројекту за грађевинску дозволу као и Изводу из пројекта за грађевинску дозволу број 0-448/2022-ПГД из јуна 2023.год., оба израђена од стране пројектанта URBANPROJEKT AD ЂАКА, главни пројектант Зорица Р. Сретеновић, дипл.инж.арх. број лиценце 300 5159 03.

4. Сходно члану 136. став 2. и 3. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), локацијски услови, пројекат за грађевинску дозволу, извод из пројекта за грађевинску дозволу и износ доприноса, саставни су делови овог решења.

5. **ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** инвеститор да у року од 15 дана уплати допринос за уређење грађевинског земљишта у износу од 12.474.357,01 динара на уплатни рачун доприноса за уређење грађевинског земљишта, бр.840-741538843-29 по моделу 97 позив на број 50-081104350056.

6. НАЛАЖЕ СЕ инвеститору да, пре подношења захтева за пријаву радова за објекат, поднесе захтев за издавање посебне грађевинске дозволе за припремне радове у складу са чл.137 Закона о планирању и изградњи. Уз захтев за издавање посебне грађевинске дозволе, прилажу се локацијски услови, пројекат припремних радова и доказ о одговарајућем праву на земљишту. На поступак издавања грађевинске дозволе за припремне радове се сходно примењују одредбе из чланова 16-27 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023).

7. ОБАВЕЗУЈЕ СЕ инвеститор да, најкасније до истека рока за завршетак радова на објекту за који се тражи грађевинска дозвола, изгради недостајућу инфраструктуру потребну за прикључење тог објекта у складу са чл.135 Закона о планирању и изградњи и Изјавом УОП-П:3514-2023 од 26.12.2023.год., оверену од стране Јавног бележника Жељка Јованчевића из Пожеге, а на основу Услова за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-D-09.20.-522665-22 од 06.12.2020.године, издатим од надлежног предузећа «Електро Дистрибуција» Д.О.О. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице.

8. Сходно члану 148. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), инвеститор је дужан да овом органу пријави почетак извођења припремних радова односно изградњу стамбено-пословног објекта. Сходно члану 31. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023), пријава радова у складу са издатом грађевинском дозволом, одн. грађевинском дозволом за припремне радове, подноси се надлежном органу кроз ЦИС, пре почетка извођења радова. У пријави радова се обавезно наводи планирани датум почетка извођења радова.

9. Сходно члану 140. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011,121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021), ова 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.

10. Сходно члану 140. став 4. Закона о планирању и изградњи, ова грађевинска дозвола престаје да важи ако се у року од пет година од дана правноснажности решења којим је издата грађевинска дозвола, не изда употребна дозвола, осим за објекте из члана 133. овог Закона, објекте комуналне инфраструктуре који се изводе фазно и породичне стамбене зграде које инвеститор гради ради решавања својих стамбених потреба.

Образложење

Инвеститор Предузеће за производњу трговину и услуге SLOGA INVESTMENT DOO Рожега, ул. [REDACTED], МБПЛ : [REDACTED]8, ПИБ: [REDACTED], поднео је захтев преко пуномоћника правно лице Предузеће за консалтинг, урбанизам, пројектовање и инжењеринг URBANPROJEKT акционарско друштво, Чачак, ул. [REDACTED]5, МБПЛ [REDACTED], ПИБ [REDACTED], за издавање грађевинске дозволе за изградњу објекта вишепородичног становања са пословањем и двоетажном подземном гаражом, спратности 2Под.+П+5 на кат. парцели бр.509/62 КО Пожега. Захтев се односи на објекат са два нивоа

подземне гараже, неправилног облика у основи, оријентационог габарита 16,30x36,20 + 6,10x10,30 метара.

Спецификација површина по етажама :

- површине подземне етаже на коти -305,55 : нето површина 8570,00м², бруто површина је 926,10м².

- површине подземне етаже на коти -308,55 НИВО-1 : нето површина 826,70 м², бруто површина 926,10м².

- површине етаже приземља : нето 561,00 м², бруто 646,00 м².

- површине типске етаже од 1. до 5.спрата : нето 609,00 м², бруто 698,00 м²

Укупна БРГП објекта надземно износи 4.136,00 м², БРГП изграђено 5.988,00м² м², укупна нето површина објекта је 5,328,70 м². Висина објекта је променљива и креће се од 19,34м до 21,41 м, мерено од готовог пода приземља, а спратности је 2Под.+П+5. Укупан број посебних јединица износи 43 од тога 3 за локале, а 40 за станове.

Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр. 22/15), објекат је разврстан на следећи начин :

1. Стамбене зграде са више од 3 стана, класификациони број 112222, процентуална заступљеност 58% у укупној површини објекта, категорије В.

2. пословни простор, класификациони број 122012, процентуална заступљеност 9% у укупној површини објекта, категорије В.

3. Гараже (подземна гаража) класификациони број 124210, процентуална заступљеност 33% у укупној површини објекта, категорије В.

Захтев је примљен у ЦИС-у дана 21.12.2023.год. и заведен под бројем ROP-POZ-34954-CPI-7/2023, а у ОУ Пожега истог дана под бројем 03 бр. 351-805/2023.

Уз поднети захтев за издавање грађевинске дозволе за изградњу стамбено-пословног објекта, инвеститор је овом органу доставио следећу документацију :

-уредно пуномоћје за заступање,

-доказ о уплати републичке административне таксе за захтев, решење и накнаде за ЦЕОП,

-Локацијске услове 03 број 350–751/2022, ROP-POZ-34954-LOCH-2/2022 од 08.12.2022.год. издати од стране Одељења за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине, Општинске управе Пожега.

- оверен Катастарско-топографски план локације израђен од стране геодетске агенције "GEOPREMER" Пожега од 17.09.2021.год.,

- Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије бр. 8М.1.0.0.-Д-09.20.-522665-22-УГП од 06.12.2022.год.

- Према Условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-D-09.20.-522665-22 од 06.12.2020.год., издатим од надлежног предузећа «Електро Дистрибуција» Д.О.О. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице, наведено је да се исти издају уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова, с тим што је инвеститор дужан да испуни услове који су наведени у предметним условима електродистрибуције. С тим у вези, уз захтев је достављено Мишљење број 000217217 2023 14810 005 000 000 001 од 27.10.2023.год. издато од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Сектор за просторно планирање, о примени појединих одредби Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) у којем је наведено да је у предметним Условима «Електро Дистрибуције», Огранак Електродистрибуција Ужице, остављена опција да се уговор са надлежним имаоцем јавног овлашћења за недостајућу инфраструктуру, закључи између инвеститора или јединице локалне самоуправе. Такође, цитиран је чл.135 Закона о планирању и изградњи : Ако је захтевом за издавање грађевинске дозволе предвиђено прикључење објекта на комуналну или другу инфраструктуру, која у тренутку издавања локацијских услова није изведена, што је утврђено локацијским условима, уз захтев за издавање грађевинске дозволе се подноси уговор између инвеститора и одговарајућег имаоца јавних овлашћења којим се утврђују обавезе уговорних страна да, најкасније до истека рока за завршетак радова на објекту за који се тражи грађевинска дозвола, изграде инфраструктуру потребну за прикључење тог објекта на комуналну или другу инфраструктуру, односно други доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре. Као други доказ инвеститор је, уз захтев доставио Изјаву којом се обавезује да ће до завршетка радова на објекту, изградити недостајућу инфраструктуру. Иста Изјава али оверена од стране Јавног бележника Жељка Јованчевића из Пожеге, УОП-П:3514-2023 од 26.12.2023.год., прибављена је ван обједињене процедуре и саставни је део овог решења.

- РЕШЕЊЕ 01 број 351-418/2023 од 07.11.2023.год. Привременог органа Општине Пожега, којим је наложено да ово Одељење поступи у свему према Мишљењу број 000217217 2023 14810 005 000 000 001 од 27.10.2023.год. издатом од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Сектор за просторно планирање.

- Пројекат за грађевинску дозволу број 0-448/2022-ПГД из јуна 2023.год., израђен од стране пројектанта URBANPROJEKT AD ČAČAK одговорно лице Андреја Андрић дипл.инж.грађ., са главним пројектантом Зорица Р. Сретеновић, дипл.инж.арх. број лиценце 300 5159 03. Пројекат се састоји од 0-Главне свеске; 1-Пројекта архитектуре; Пројекта електроенергетских инсталација одг.прој.Славољуб Обућина дипл.инж.ел. бр.лиценце 350 Б195 05; Пројекат унутрашњих гасних инсталација и Пројекат термо техничких инсталација одговорни пројект. Слободан Мојсиловић дипл.инж.маш. број лиценце 330 9005 04; Пројекат конструкције гл.пројектант Љубиша Чкоњевић, дипл.инж.грађ.бр.лиценце 310 252 003; Пројекат електричног путног лифта ПГД-15.06-23 урађен од стране МиТ ИНЖЕЊЕРИНГ, Жика Михаиловић пр Коцељева, Милована Глишића 2/6, одговорни пројектант Зоран Тијанић, дипл.инж.маш.број лиценце 333 1615 03; Пројекат спољног уређења хидротехничке инсталације и Пројекат хидротехничких инсталација одг.прој. Драган Јовашевић дипл.инж.грађ. број лиценце: 313 6350 03; Пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација одг.прој. Славољуб Обућина дипл.инж.ел. број лиценце 353 П278 17; Елаборат заштите од пожара са прилозима Систем за гашење пожара урађен од стране „ТРИТОН“ Чачак, овлашћено лице Слађана Савић дипл.инж.ел. број лиценце 353 9997 04; Машински пројекат вентилације и одимљавања гараже и Машински пројекат „спринклер“

инсталације у гаражи урађени од стране „БЕЛИНГ“ ДОО Београд, одговорни пројектант Драгомир Аћимовић дипл.инг.маш.лиценца бр. 330 Б489 05.

- Извод из пројекта за грађевинску дозволу број 0-448/2022-ПГД из јуна 2023.год., израђен од стране пројектанта URBANPROJEKT AD ČAČAK, са главним пројектантом Зорица Р. Сретеновић, дипл.инж.арх. број лиценце 300 5159 03, са Изјавом вршиоца техничке контроле ПРОЈЕКТНИ БИРО ДОО, Чачак [REDACTED], број 225/2023 јун 2023.год., вршилац техничке контроле Милорад Станојчић дипл. инж. арх. број лиценце: 300 5155 03, да је пројекат за грађевинску дозволу израђен у складу са локацијским условима, законом и техничким прописима, стандардима и нормативима.

- Елаборат енергетске ефикасности број ЕЕ-448/2022 из маја 2023. године, урађен од стране пројектанта URBANPROJEKT AD ČAČAK одговорно лице Андреја Андрић дипл.инж.грађ., одговорни пројектант Душан Ковачевић бр.лиценце 381 1536 16.

Сходно члану 17. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр.96/2023), надлежни орган утврдио је и постојање одговарајућег права на земљишту, у складу са Законом. На основу података уписаних у катастар непокретности, који су прибављени преко интернет сервиса базе података катастра непокретности, Сервисне магистрале органа, надлежни орган је утврдио да на кат. парцели број 509/62 КО Пожега, право својине има „SLOGA INVESTMENT“ DOO, приватна својина у уделу 1/1.

Јавно предузеће „Развојна агенција“ извршило је Обрачун доприноса за уређење грађевинског земљишта бр.10-874/2023 од 27.12.2023.год.

Сходно члану 8ђ. став 1. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), 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.

Сходно члану 8ђ. став 9. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), 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.

Пошто је уз захтев за издавање грађевинске дозволе достављена сва документација прописана важећим Законом о планирању и изградњи, Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, као и другим прописима, то је захтев усвојен и донето је решење у смислу диспозитива.

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ : Сходно члану 136. став 4. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), против овог

решења може се у року од осам дана од дана достављања изјавити жалба Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре Републике Србије-Златиборски управни округ Ужице. Жалба се предаје електронски кроз централни информациони систем и за исту се плаћа административна такса у износу од 490,00 динара на рачун Буџет Републике Србије, број рачуна : 840-742221843-57, модел: 97, позив на број : 49-081.

Обрадио/ла : Д. Стефановић дипл.инж.арх.

Руководилац,

Мирјана Вајовић, дпп