



РЕПУБЛИКА СРБИЈА – ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР
Одељење за грађевинске и комуналне послове
Број: РОР-ВРА-2180-СРП-2/2017
Заводни број: 351-296/2017
Датум: 15.05.2017. године
Београд, Његошева 77

Одељење за грађевинске и комуналне послове Управе градске општине Врачар у Београду, као организациона јединица надлежна за решавање у обједињеној процедури издавања одобрења за извођење грађевинских радова, покренутој по захтеву Ђорђевић Срђана из Београда, улица _____, за издавање грађевинске дозволе за извођење радова на доградњи и надзиђивању стамбеног објекта спратности По+П+4, у Сазоновој улици број 77, на катастарској парцели број 2459/125 КО Врачар у Београду, на основу чл. 8ђ. ст. 1, ст. 2, ст. 3. и ст. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) чл. 16, чл. 17. и чл. 18. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС“, број 113/15 и 96/16), а у вези са чл. 135. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) доноси

З А К Л Ј У Ч А К

ОДБАЦУЈЕ СЕ захтев Ђорђевић Срђана из Београда, улица _____, за издавање грађевинске дозволе за извођење радова на доградњи и надзиђивању једнострано узиданог стамбеног објекта спратности По+П+4, категорије Б, класификациони број 112 221, у Сазоновој улици број 77, на катастарској парцели број 2459/125 КО Врачар у Београду, након којих ће се формирати стамбени објекат спратности По+П+4+Пк, са две нове стамбене јединице.

О б р а з л о ж е њ е

Ђорђевић Срђан из Београда, улица _____, поднео је 08.05.2017. године, Одељењу за грађевинске и комуналне послове преко Централног информационог система за електронско поступање, захтев за издавање грађевинске дозволе за извођење радова на доградњи и надзиђивању стамбеног објекта спратности По+П+4, у Сазоновој улици број 77, на катастарској парцели број 2459/125 КО Врачар у Београду. Захтев је у Писарници градске општине Врачар заведен истог дана и том приликом му је додељен број 351-296/2017. Захтев је потписан квалификованим електронским потписом.

Уз захтев је достављен извод из пројекта за грађевинску дозволу, пројекат за грађевинску дозволу – ПГД – пројекат архитектуре, пројекат конструкције, технички опис хидротехничких инсталација, технички опис електроенергетских инсталација, технички опис лифта, елаборат енергетске ефикасности, елаборат о геотехничким условима изградње, елаборат заштите од пожара и графички прилози у .dwg формату за

извод из пројекта и пројекат архитектуре, локацијски услови Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове града Београда број ROP-BGDU-2180-LOC-1/2017, IX-15 број 350-179/2017 од 31.03.2017. године, уговор о уступању права на надоградњу и реконструкцију објекта у Сазоновој улици број 77 у Београду, закључен између Ђорђевић Срђана и Стамбене зграде Сазонова број 77, оверен пред јавним бележником под бројем УОП 1585-2016 од 05.07.2016, анекс уговора о уступању права на надоградњу и реконструкцију објекта у Сазоновој улици број 77 закључен између Ђорђевић Срђана и Стамбене зграде Сазонова број 77, оверен пред Јавним бележником под бројем УОП 26-2017 од 09.01.2017. године, одлуку Савета стамбене зграде у Сазоновој улици број 77 о конституисању Савета и избору председника, уверење Одељења за имовинско-правне и стамбене послове број 360-264/2012 од 28.01.2013. године и доказ о уплати административних такси.

Чланом 8ђ. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) 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. Надлежни орган у складу са ставом 1. овог члана проверава искључиво испуњеност следећих формалних услова: 1) надлежност за поступање по захтеву, односно пријави; 2) да ли је подносилац захтева, односно пријаве лице које, у складу са овим законом, може бити подносилац захтева односно пријаве; 3) да ли захтев, односно пријава садржи све прописане податке; 4) да ли је уз захтев, односно пријаву приложена сва документација прописана овим законом и подзаконским актима донетим на основу овог закона; 5) да ли је уз захтев приложен доказ о уплати прописане накнаде, односно таксе; 6) да ли су подаци наведени у изводу из пројекта, који је саставни део захтева за издавање грађевинске дозволе, у складу са издатим локацијским условима. По захтеву за издавање, односно измену грађевинске дозволе и употребне дозволе, односно решења из члана 145. овог закона надлежни орган у роковима из члана 8д. став 1. овог закона доноси решење, осим ако нису испуњени формални услови за даље поступање по захтеву, када тај захтев одбацује закључком. Ако подносилац захтева отклони утврђене недостатке и поднесе нов усаглашени захтев у року од 10 дана од дана пријема закључка из става 3. овог члана, а најкасније 30 дана од дана објављивања закључка на интернет страници надлежног органа, не доставља документацију поднету уз захтев који је одбачен од стране надлежног органа, нити поново плаћа административне таксе.

Одељење за грађевинске и комуналне послове испитало је испуњеност формалних услова за поступање по захтеву који је 08.05.2017. године, поднео Ђорђевић Срђан из Београда, улица _____, у складу са чланом 8ђ. Закона о планирању и изградњи и утврдило да је надлежно за поступање по захтеву, да захтев садржи све прописане податке, али да нису испуњени формални услови за поступање по захтеву јер подносилац захтева Ђорђевић Срђан није лице које у складу са Законом о планирању и изградњи може бити подносилац захтева, нити је уз захтев приложена комплетна документација прописана Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима донетим на основу овог закона.

Наиме, прегледом достављеног уговора о уступању права на надоградњу и реконструкцију објекта у Сазоновој улици број 77 у Београду, закљученог између Ђорђевић Срђана и Стамбене зграде Сазонова број 77, овереног пред јавним бележником под бројем УОП 1585-2016 од 05.07.2016. године и анекса уговора о уступању права на надоградњу и реконструкцију објекта у Сазоновој улици број 77, закљученог између Ђорђевић Срђана и Стамбене зграде Сазонова број 77, овереног пред јавним бележником под бројем УОП 26-2017 од 09.01.2017. године, стручно лице Одељења је утврдило да су наведени уговор и анекс уговора престали да важе, јер је њиховим одредбама предвиђено да аутоматски губе важност уколико инвеститор Ђорђевић Срђан у одређеном року не прибави грађевинску дозволу за предметне радове.

Такође, уз захтев није приложена одлука Савета стамбене заједнице у Сазоновој улици број 77, којом се инвеститору даје сагласност за извођење радова обухваћеним захтевом, са потписима двотрећинске већине власника станова и посебних делова стамбене зграде, нити је приложена одлука Савета стамбене заједнице у Сазоновој улици број 77, којом се овлашћује председник Савета стамбене заједнице да закључи анекс уговора, такође са потписима двотрећинске већине власника станова и посебних делова стамбене зграде у Сазоновој улици број 77 у Београду.

На основу наведеног, стручно лице Одељења је закључило да Ђорђевић Срђан из Београда, улица _____, није лице које у складу са Законом о планирању и изградњи може бити подносилац захтева за издавање грађевинске дозволе за извођење радова на доградњи и надзиђивању стамбеног објекта спратности По+П+4, у Сазоновој улици број 77, на катастарској парцели број 2459/125 КО Врачар у Београду.

Прегледом техничке документације стручно лице Одељења за грађевинске и комуналне послове је у складу са овлашћењима из члана 8ђ. Закона о планирању и изградњи утврдило да је приложена документација непотпуна и да није урађена у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09 – испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) и подзаконским актима донетим на основу тог закона.

Стручно лице Одељења је у достављеној документацији уочило следеће недостатке:

У изводу из пројекта, у главној свесци на одлуци о именовању главног пројектанта недостаје потпис и квалификовани електронски потпис инвеститора, у општим подацима о објекту и локацији није наведена врста радова, у сажетом техничком опису нису наведене структуре новоформираних станова, наведено је да се формирају дуплекси, док је у графичким прилозима приказано да се новоформирани станови налазе на једној етажи, нису наведене ознаке и површине новоформираних паркинг места на парцели и у општим подацима о објекту је наведено да је загревање станова предвиђено топлотним пумпама, док је у сажетом техничком опису наведено да ће се станови загревати електрогрејним кабловима. Уколико се планира грејање станова топлотним пумпама, потребно је у подацима о пројектантима навести одговорног пројектанта термотехничких инсталација и доставити сажети технички опис термотехничких инсталација. У подацима о пројектантима није наведен одговорни пројектант телекомуникационих и сигналних инсталација и недостаје сажети технички опис телекомуникационих и сигналних инсталација, за радове у складу са условима „Телеком Србија“ а.д. који су саставни део локацијских услова. Затим, графички прилог

ситуациони план са основом крова није у складу са основом крова из пројекта архитектуре, у погледу броја кровних прозора.

У пројекту архитектуре у решењу о одређивању одговорног пројектанта хидротехничких инсталација наведено је да се одговорни пројектант именује за израду техничког описа електроенергетских инсталација, у техничком опису нису наведене структуре новоформираних станова, наведено је да се формирају дуплекси, док је у графичким прилозима приказано да се новоформирано станове налазе на једној етажи, нису наведене ознаке и површине новоформираних паркинг места на парцели, недостаје решење о именовању одговорног пројектанта за технички опис телекомуникационих и сигналних инсталација, његова изјава, као и технички опис телекомуникационих и сигналних инсталација, за радове у складу са условима „Телеком Србија“ а.д. који су саставни део локацијских услова, у главној свесци и у општим подацима о објекту је наведено да је загревање станова предвиђено топлотним пумпама, док је у техничком опису наведено да ће се станове загревати електрогрејним кабловима. Уколико се планира грејање станова топлотним пумпама, потребно је именовати одговорног пројектанта термотехничких инсталација, доставити његову изјаву и технички опис термотехничких инсталација. На техничким описима свих врста радова недостају квалификовани електронски потписи одговорних пројектаната који су их израдили, графички прилог ситуација са основом крова није у складу са основом крова у погледу броја кровних прозора и недостају графички прилози: основа кровне конструкције и руши се/зида се.

У пројекту конструкције недостаје изјава одговорног пројектанта конструкције да се предвиђеним радовима не угрожава стабилност и сигурност постојећег објекта и недостаје изјава одговорног пројектанта конструкције да плоча изнад подземне етаже може да издржи урушавање објекта, у складу са члановима 62. и 63. Закона о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС“, број 111/09, 92/11 и 93/12).

Како је пројектном документацијом планирано формирање три паркинг места на катастарској парцели у складу са локацијским условима Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове града Београда и формирање машинске просторије лифта у подруму, у простору испод степеништа, стручно лице Одељења констатује да је за заузеће катастарске парцеле ради формирања паркинг места такође неопходна одлука Стамбене заједнице са сагласностима већине власника станова и посебних делова стамбене зграде, док располагање заједничким деловима стамбене зграде – заједничким простором испод степеништа у подруму стамбене зграде, мора бити регулисано уговором закљученим између инвеститора и Стамбене заједнице у складу са одредбама Закона о становању у одржавању зграда („Службени гласник РС“, број 104/16).

На крају, стручно лице Одељења напомиње да се на радове којима се врши заузеће катастарске парцеле ради доградње лифта уз стамбени објекат примењује члан 135. став 6. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) којим је прописано да се за изградњу или извођење радова на грађевинском земљишту или објекту који је у власништву више лица, као доказ о одговарајућем праву прилаже и оверена сагласност тих лица, у овом конкретном случају сагласност свих сукорисника катастарске парцеле.

Чланом 44. Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“, број 104/16) је прописано да Скупштина стамбене заједнице доноси одлуке обичном већином гласова присутних чланова који имају право гласа по одређеном питању, осим ако овим законом није другачије прописано. О располагању заједничким деловима зграде, поверавању управљања професионалном управнику и кредитном задуживању стамбене заједнице скупштина стамбене заједнице одлучује већином коју чине 2/3 укупног броја гласова (ст. 2.). У случају да су власници посебних делова донели правила власника у складу са чланом 17. став 3. овог закона, већина гласова потребна за доношење одлука из ст. 1. и 2. овог члана утврђује се тим актом (ст. 3.). Власник посебног дела може гласати и писаним или електронским путем, у ком случају се за потребе израчунавања кворума сматра да тај члан стамбене заједнице присуствује седници (ст. 4.). У вршењу овлашћења одлучивања, односно гласања, када је посебан део зграде у сусвојини, сувласницима припада одговарајући део гласова за тај посебан део сразмерно њиховом уделу у сусвојини (ст. 5.). Власник посебног дела може да гласа и преко заступника, односно пуномоћника. Пуномоћје се издаје у писаном облику и чува уз записник о раду скупштине (ст. 6.). У случају располагања заједничким деловима зграде за потребе надзиђивања, сагласност у смислу закона којим се уређује изградња објеката представља сагласност скупштине стамбене заједнице која се доноси већином из става 2. овог члана (ст. 7.). На основу сагласности из става 7. овог члана, управник стамбене заједнице закључује уговор са инвеститором којим се регулишу сви битни елементи уговора, а посебно међусобна права и обавезе, рокови, обавезе инвеститора да на погодан начин обавештава власнике посебних делова о почетку и завршетку извођења радова, поштовању кућног реда и др. (ст. 8.).

Чланом 135. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) прописано је да се грађевинска дозвола издаје инвеститору који уз захтев за издавање грађевинске дозволе достави пројекат за грађевинску дозволу, извод из пројекта за издавање грађевинске дозволе, доказе прописане подзаконским актом којим се ближе уређује садржина и начин издавања грађевинске дозволе, доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту и доказ о уплати административне таксе.

Чланом 18. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС“, број 113/15 и 96/16) је прописано да ако нису испуњени формални услови за даље поступање по захтеву, прописани чланом 17. овог правилника, надлежни орган захтев одбацује закључком, у року од пет радних дана од дана подношења захтева, уз навођење свих недостатака.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, Одељење за грађевинске и комуналне послове је констатовало да нису испуњени формални услови за поступање по захтеву који је 08.05.2017. године, поднео Ђорђевић Срђан из Београда, улица _____, те је применом одредби чл. 8ђ. ст. 1, ст. 2, ст. 3. и ст. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), чл. 16, чл. 17. и чл. 18. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС“, број 113/15 и 96/16), а у вези са чл. 135. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) донета одлука ближе описана у диспозитиву овог закључка.

Против овог закључка може се изјавити приговор Већу градске општине Врачар у року од 3 дана од дана пријема закључка, а преко Одељења за грађевинске и комуналне послове. Административна такса на приговор износи 440,00 динара и уплаћује се на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 38-020 у корист Републике Србије.

Закључак доставити: Ђорђевић Срђану из Београда, улица _____, Одељењу за инспекцијске послове и архиви.

Службена лица:

Драгана Крнетић, дипл.правник

Наташа Милојевић, инж.инж.арх.

**Шеф Одсека за грађевинске, комуналне
и послове заштите животне средине**

Соња Станковић, дипл.грађ.инж.

Шеф Одсека за управно-правне послове

Тијана Вучковић, дипл.правник

НАЧЕЛНИЦА ОДЕЉЕЊА

Ана Зеленовић, дипл.инж.арх.