



РЕПУБЛИКА СРБИЈА – ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР

Одељење за грађевинске и комуналне послове

Број предмета: ROP-VRA-19540-IUP-24/2025

Заводни број: 351-49/2025

Датум: 08.04.2025. 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 покренутој по захтеву Друштва за управљање некретнинама „AVACOM PROPERTIES” д.о.о. са седиштем у Београду, Улица Јурија Гагарина број 227, поднетом преко овлашћеног лица Марковић Слободана из Београда, _____, за издавање решења о употребној дозволи за радове изведене на изградњи једнострано узиданог стамбено-пословног објекта, спратности 2По+П+3+Пс, на катастарској парцели број 3835/1 КО Врачар, у Шуматовачкој улици број 22 и 22а у Београду, на основу чл. 77. Статута града Београда („Службени лист града Београда“, број 39/08, 6/10 и 23/13 и „Службени гласник РС“, број 7/16 одлука УС и 60/19), чл. 41. Статута градске општине Врачар („Службени лист града Београда“, број 77/19), чл. 20. Одлуке о Управи градске општине Врачар („Службени лист града Београда“, број 88/19), чл. 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) и чл. 45. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/23), а у вези са чл. 158. 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), доноси

РЕШЕЊЕ

ОДБАЦУЈЕ СЕ захтев Друштва за управљање некретнинама „AVACOM PROPERTIES” д.о.о. са седиштем у Београду, Улица Јурија Гагарина број 227, за издавање решења о употребној дозволи за радове изведене на изградњи једнострано узиданог стамбено-пословног објекта, спратности 2По+П+3+Пс, укупне БРГП 1613,07m², од чега надземне БРГП 972,49m², категорије Б, класификациони број 112221, са 7 стамбених јединица, 1 пословним простором, 1 пословним апартманом и 14 паркинг места у подземним етажама, на катастарској парцели број 3835/1 КО Врачар, у Шуматовачкој улици број 22 и 22а у Београду, у складу решењем о грађевинској дозволи Одељења за грађевинске и комуналне послове Управе градске општине Врачар у Београду број ROP-VRA-19540-CPI-10/2021, заводни број 351-767/2021 од 18.11.2021. године.

Образложење

Друштво за управљање некретнинама „AVACOM PROPERTIES” д.о.о. са седиштем у Београду, Улица Јурија Гагарина број 227, преко овлашћеног лица Марковић Слободана из Београда, _____, поднело је 07.02.2025. године, преко Централног информационог система за електронско поступање Одељењу за грађевинске и комуналне послове, захтев за издавање употребне дозволе за радове изведене на изградњи једнострано узиданог стамбено-пословног објекта, спратности 2По+П+3+Пс, укупне БРГП 1613,07m², од чега надземне БРГП 972,49m², категорије Б, класификациони број 112221, са 7 стамбених јединица, 1 пословним простором, 1 пословним апартманом и 14 паркинг места у подземним етажама, на катастарској парцели број 3835/1 КО Врачар, у Шуматовачкој улици број 22 и 22а у Београду, у складу решењем о грађевинској дозволи Одељења за грађевинске и комуналне послове Управе градске општине Врачар у Београду број ROPVRA-19540-CPI-10/2021, заводни број 351-767/2021 од 18.11.2021. године.

Уз захтев је доставило:

- 0 Главну свеску пројекта изведеног објекта, заводни број 6/21, коју је урадио Главни пројектант Нада Спасеновић, дипл.инж.арх., лиценца ИКС број 300 0716 16 и Предузеће за инжењерске делатности и техничко саветовање „Symbol00”, Нада Спасеновић ПР из Београда, Водоводска број 75/2,
- 0.1 ПЗИ архитектуре, заводни број 6/21, који је урадило Предузеће за инжењерске делатности и техничко саветовање „Symbol00”, Нада Спасеновић ПР из Београда, Водоводска број 75/2 и одговорни пројектант Нада Спасеновић, дипл.инж.арх., лиценца ИКС број 300 0716 16,
- 0.2 ПЗИ конструкције, заводни број .К-6/21, који је урадио Предузеће за инжењерске делатности и техничко саветовање „Symbol00”, Нада Спасеновић ПР из Београда, Водоводска број 75/2 и одговорни пројектант Борислав Костић, дипл.инж.грађ., лиценца ИКС број 310 4135 03,
- 0.3 ПЗИ хидротехничких инсталација, заводни број 6/21, који је урадило Предузеће за инжењерске делатности и техничко саветовање „Symbol00”, Нада Спасеновић ПР из Београда, Водоводска број 75/2 и одговорни пројектант Нада Спасеновић, дипл.инж.арх., лиценца ИКС број 300 0716 16,
- 0.4.1 ПЗИ електроенергетских инсталација, заводни број Е-06/21, који је урадило Предузеће за инжењерске делатности и техничко саветовање „Symbol00”, Нада Спасеновић ПР из Београда, Водоводска број 75/2 и одговорни пројектант Јасна Радоњић, дипл.инж.ел., лиценца ИКС број 350 D857 06,
- 0.4.2 ПЗИ електромоторног погона, заводни број М-10/21, који је урадило Привредно друштво „KVM ТЕХНИК” д.о.о. са седиштем у Смедереву, Војводе Симе број 3/18 и одговорни пројектант Јасна Радоњић, дипл.инж.ел., лиценца ИКС број 350 D857 06,
- 0.4.3 ПЗИ електроенергетских инсталација топлотне подстанице, заводни број 15/21, који је урадила Агенција за пројектовање „ЈС-ПРО” са седиштем у Београду, Видиковачки венац број 25 и одговорни пројектант Велимир Сушић, дипл.инж.ел., лиценца ИКС број 350 2866 03,

- 0.5.1 ПЗИ телекомуникационих и сигналних инсталација, заводни број Т-06/21, који је урадило Предузеће за инжењерске делатности и техничко саветовање „Symbol00”, Нада Спасеновић ПР из Београда, Водоводска број 75/2 и одговорни пројектант Јасна Радоњић, дипл.инж.ел., лиценца ИКС број 353 Р610 17,
- 0.5.2 ПЗИ стабилног система за аутоматску дојаву пожара, заводни број D-10/21, који је урадило Привредно друштво „KVM TEHNIK“ д.о.о. са седиштем у Смедереву, Војводе Симе број 3/18 и одговорни пројектант Јасна Радоњић, дипл.инж.ел., лиценца ИКС број 353 Р610 17,
- 0.6.1 ПЗИ машинских инсталација централног грејања, заводни број PZI 01-11/2021, који је урадило Привредно друштво „DXRA INŽENJERING” доо, са седиштем у Београду, Струмичка број 20/3 и одговорни пројектант Горан Човић, дипл.инж.маш., лиценца ИКС број 330 R328 18,
- 0.6.2 ПЗИ спринклер инсталација, заводни број S-75/2021, који је урадило Привредно друштво „СЕРТИНГ“ д.о.о. са седиштем у Београду, Улица Гандијева број 76а и одговорни пројектант Зорана Секуловић, дипл.инж.маш., лиценца ИКС број 330 Н685 09, решење МУП-а 07-152-109/12,
- 0.6.3 ПЗИ проветравања, одимљавања и надпритиска за гаражу, заводни број М-75/2021, који је урадило Привредно друштво „СЕРТИНГ“ д.о.о. са седиштем у Београду, Улица Гандијева број 76а и одговорни пројектант Зорана Секуловић, дипл.инж.маш., лиценца ИКС број 330 Н685 09, решење МУП-а 07-152-109/12,
- 0.6/4 ПЗИ инсталација лифтовског постројења путничког лифта, заводни број 36/24-22, који је урадило Привредно друштво „СПБ - БИРО“ доо са седиштем у Београду, Улица Пожешка број 72 и одговорни пројектанти Сида Бојовић, дипл.инж.маш., лиценца ИКС број 333 0192 03 и Александра Ђорђевић, дипл. инж. ел., лиценца ИКС број 350 K153 11,
- 0.6/5 ПЗИ инсталација лифтовског постројења аутолифта, заводни број 36/24-22, који је урадило Привредно друштво „СПБ - БИРО“ доо са седиштем у Београду, Улица Пожешка број 72 и одговорни пројектанти Сида Бојовић, дипл.инж.маш., лиценца ИКС број 333 0192 03 и Александра Ђорђевић, дипл. инж. ел., лиценца ИКС број 350 K153 11,
- 10.1 ПЗИ рушења, заводни број П-6/21, који је урадило Предузеће за инжењерске делатности и техничко саветовање „Symbol00”, Нада Спасеновић ПР из Београда, Водоводска број 75/2 и одговорни пројектант Нада Спасеновић, дипл.инж.арх., лиценца ИКС број 300 O716 16,
- 10.2 ПЗИ обезбеђења темељне јаме и суседних објеката, заводни број З-6/21, који је урадило Предузеће за инжењерске делатности и техничко саветовање „Symbol00”, Нада Спасеновић ПР из Београда, Водоводска број 75/2 и одговорни пројектант Борислав Костић, дипл.инж.грађ., лиценца ИКС број 310 4135 03,
- Енергетски пасош број ЕР000767551 који је урадило Привредно друштво „Инжењер“ д.о.о, са седиштем у Београду, Улица Ратка Митровића број 34,
- Елаборат геодетских радова за објекат и посебне делове објекта, елаборат подземних инсталација и елаборат одређивања вертикалних померања објекта, које је израдио Геодетски биро „ГАУС“ доо са седиштем у Београду Улица браће Марјановић број 19,
- Извештај комисије за технички преглед изведених радова, заводни број 01-04/2024, који је израдио Самостални биро „МС ПРОЈЕКТ“ доо са седиштем у Београду, Владетина број 15,

- Програм контроле и осигурања квалитета, заводни број ЕКК 6/21, који је урадило Предузеће за инжењерске делатности и техничко саветовање „Symbol00”, Нада Спасеновић ПР из Београда, Водоводска број 75/2 и одговорни пројектант Нада Спасеновић, дипл.инж.арх., лиценца ИКС број 300 О716 16,
- Изјаву инвеститора, надзорног органа, вршилаца стручног надзора, извођача радова и одговорних извођача радова да је изведено стање једнако пројектованом,
- Документ о кретању отпада, потписан од стране Примаоца „Beo Čista Energija“ доо са седиштем у Београду, Тошин бунар број 272а,
- Решење о кућном броју Републичког геодетског завода Сектор за дигиталну трансформацију, Одељења за адресни регистар број 952-02-10-228-31166/2023 од 11.07.2023. године,
- овлашћење за подношење захтева и
- доказе о уплати административних такси и накнада за ЦЕОП.

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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) 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. 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. Ако подносилац захтева отклони утврђене недостатке и поднесе нов усаглашени захтев у року од 30 дана од дана објављивања акта из става 6. овог члана, не доставља поново документацију, нити плаћа административну таксу и друге накнаде које је већ доставио, односно платио у поступку у коме је тај акт донет.

Одељење за грађевинске и комуналне послове испитало је испуњеност формалних услова за поступање по захтеву који је 07.02.2025. године, поднело Друштво за управљање некретностима „AVACOM PROPERTIES” д.о.о. преко овлашћеног лица Марковић Слободана, у складу са одредбама члана 8ђ. Закона о планирању и изградњи и утврдило да је надлежно за поступање по захтеву, да захтев садржи све прописане податке, да је Привредно друштво „AVACOM PROPERTIES“ д.о.о. лице које у складу са Законом о планирању и изградњи може бити подносилац захтева, али да нису испуњени формални услови за поступање по захтеву, јер уз захтев није приложена документација прописана Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима донетим на основу овог закона.

Служба за катастар непокретности Републичког геодетског завода, Одељење за катастар водова Београд, дописом број 956-03-301-648/2025 од 08.04.2025. године, обавестила је ово Одељење да је елаборат геодетских радова израђен од стране геодетске организације Геодетски биро ГАУС доо Београд - Вождовац, заведен у Одељењу за катастар инфраструктуре Београд под бројем предмета 956-03-301-648/2025 од 20.03.2025. године, спроводив.

Међутим, Служба за катастар непокретности Врачар Републичког геодетског завода дописом број 952-04-228-3809/2025 од 12.03.2025. године, обавестила је ово Одељење да је у поступку спровођења обједињене процедуре, а сходно члану 158. став 18. и 19. Закона о планирању и изградњи достављен Елаборат геодетских радова - снимање стамбеног пословног објекта на кп бр. 3835/1 КО Врачар и мерење посебних делова од 01.04.2024. године израђен од стране геодетске организације „ГАУС“ доо Београд из Пиносаве ул. Браће Марјановић 19, заведен у СКН Врачар под бројем 952-04-228-3809/2025 од 04.03.2025. године и да је након прегледа елабората геодетских радова сагласно члану 118. став 4. Закона о државном премеру и катастару утврђено да је елаборат геодетских радова неспроводив.

Недостаци који су утврђени након извршеног прегледа су:

На свим прилозима елабората за врсту геодетских радова навести снимање стамбено-пословног објекта у ул. Шуматовачка број 22 и број 22А на кп бр. 3835/1 КО Врачар и мерење посебних делова, у поступку обједињене процедуре.

У Записнику о извршеном увиђају констатовати адресу и кућне бројеве сагласно решењу Сектор за дигиталну трансформацију, Одељења за адресни регистар, број: 952-02-10-228-31166/2023 од 11.07.2023. године, навести колико има паркинг места, пословних простора, пословних апартмана и станова, у делу који се односи на присутне странке навести AVACOM PROPERTIES DOO законски заступник Милисав Грковић.

На Скици одржавања катастра непокретности уписати и кућни број 22 сагласно Сектор за дигиталну трансформацију, Одељења за адресни регистар, број: 952-02-10-228-31166/2023 од 11.07.2023. године, навести број грађевинске дозволе коју предметни објекат поседује.

На свим скицама посебних делова, за сва паркинг места, ускладити број посебног дела и број приказан на скици положај посебног дела у објекту на етажи са бројем паркинг места (нпр. број посебног дела 11, на скици је приказан број 11, а наведено је паркинг место 4).

Све исправке урадити у складу са Правилником о катастарском премеру, обнови катастра и геодетским радовима у одржавању катастра непокретности ("Службени гласник РС", бр. 7 од 6. фебруара 2019, 26 од 13. марта 2020, 122 од 9. октобра 2020).

Чланом 158. 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да се уз захтев за издавање употребне дозволе прилаже се извештај комисије за технички преглед којим се утврђује да је објекат подобан за употребу са предлогом да се може издати употребна дозвола, пројекат изведеног објекта израђен у складу са правилником којим се ближе уређује садржина техничке документације, односно пројекат за извођење и изјава стручног надзора, извођача радова и инвеститора да није одступљено од пројекта за извођење, а за објекте из члана 145. овог закона за које није прописана израда пројекта за извођење изјава инвеститора, вршиоца стручног надзора и одговорног извођача радова да није одступљено од идејног пројекта, спецификација посебних делова, решење о утврђивању кућног броја, елаборат геодетских радова за изведени објекат и посебне делове објекта и елаборат геодетских радова за подземне инсталације, сертификат о енергетским својствима објекта, ако је за објекат прописана обавеза прибављања сертификата о енергетским својствима, документ о кретању отпада, односно документ о кретању опасног отпада којим се потврђује да је отпад настао грађењем и рушењем (грађевински отпад), предат оператеру постројења за третман, односно складиштење отпада, као и други докази у складу са прописом којим се ближе уређује поступак спровођења обједињене процедуре.

Чланом 45. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/23) је прописано да ако нису испуњени формални услови за даље поступање по захтеву, прописани чланом 44. овог правилника, надлежни орган захтев одбацује решењем, у року од пет радних дана од дана подношења захтева, уз навођење разлога за такву одлуку.

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 07.02.2025. године, поднело Друштво за управљање некретностима „AVACOM PROPERTIES“ д.о.о. са седиштем у Београду, Улица Јурија Гагарина број 227, преко овлашћеног лица Марковић Слободана из Београда, _____, те је применом одредби чл. 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) и чл. 45. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/23), а у вези са чл. 158. 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), донета одлука ближе описана у диспозитиву овог решења.

Против овог решења може се изјавити приговор Већу градске општине Врачар у року од 3 дана од дана пријема решења, а преко овог Одељења путем Централног информационог система обједињене процедуре. Административна такса на приговор износи 590,00 динара административне таксе и уплаћује се на рачун број 840-742221843-57, модел 97, позив на број 2202004401, прималац РС.

Решење доставити: Друштву за управљање некретнинама „AVACOM PROPERTIES” д.о.о. са седиштем у Београду, Улица Јурија Гагарина број 227, преко овлашћеног лица Марковић Слободана из Београда, _____ и Секретаријату за инспекцију, надзор и комуникацију града Београда путем Централног информационог система обједињене процедуре и архиви овде.

Службено лице:

Драгана Крнетић

Координатор:

Ана Зеленовић

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Ана Поскић