Рeпублика Србија

Општина Медвеђа

Општинска управа општине Медвеђа

Одељење за урбанизам

Одсек за спровођење обједињене процедуре за издавање аката у области изградње

Број: ROP-MED-9410-CPАH-5/2025

Заводни број: 002001791 2025 06154 004 009 351 143

Датум: 5. мај 2025. године

Медвеђа

Одсек за спровођење обједињене процедуре за издавање аката у области изградње Одељења за урбанизам Општинске управе општине Медвеђа, улица Краља Милана број 48, поступајући по усаглашеном захтеву за измену решења о грађевинској дозволи који је инвеститор RADOJICA INVEST GRADNJA DОО Негосавље, општина Медвеђа, кроз Централно информациони систем кроз који се спроводи обједињена процедура поднео преко овлашћеног пуномоћника Већимира Ђорђевића ПР Разрада грађевинских пројеката Планерпројект Лесковац, улица Пролетерска број 30 Лесковац, а који се односи на измену правноснажног решења о грађевинској дозволи број ROP-MED-9410-CPIH-3/2023, заводни број 04-2-351-121/2023 од 21. јула 2023. године, којим је одобрено изградња стамбено-пословног објекта на кат.пар.бр. 43/2, 43/3 и 43/4, све у КО Медвеђа, општина Медвеђа, на основу чланова 8ђ. и 141. Закона о планирању и изградњи („Службени 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), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/2016, 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023 - одлука УС) и члана 25. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре eлектронским путем („Службени гласник РС“, бр. 96/2023), а по Овлашћењу начелника Општинске управе општине Медвеђа број 01-031-8/2023-1 од 24.3.2023. године, доноси

РЕШЕЊЕ О ИЗМЕНИ

РЕШЕЊА О ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ

МЕЊА СЕ диспозитив правноснажног решења о грађевинској дозволи број ROP-MED-9410-CPIH-3/2023 заводни број 04-2-351-121/2023 од 21. јула 2023. године, којим је инвеститору Вукосави (Витомир) Ђуровић из Негосавља, општина Медвеђа, са ЈМБГ 2301962739412, одобрена изградње стамбено – пословног објекта на кат.пар.бр. 43/2, 43/3 и 43/4, све у КО Медвеђа, општина Медвеђа.

Измена грађевинске дозволе врши се због промене инвеститора и то на основу купопродајног уговора заведеног код јавног бележника под бројем ОПУ: 670-2023, закљученог између уговорних страна Вукосаве Ђуровић и Радојица Инвест Градња д.о.о Негосавље, овереног код Јавног бележника Александра Исламовића у Лебану од 24.10.2023. године.

Надлежни орган констатује да је у складу са чланом 25. став 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем и члана 141. Закона о планирању и изградњи, дошло до прекорачења рока од 30 дана од дана настанка промене везано за инвеститора до подношења захтева за измену грађевинске дозволе.

У осталим деловима, правоснажно решење број ROP-MED-9410-CPIH-3/2023 заводни број 04-2-351-121/2023 од 21.07.2023. год., остаје непромењено и даље производи правно дејство.

Тако да сада грађевинска дозвола гласи:

ИЗДАЈЕ СЕ инвеститору RADOJICA INVEST GRADNJA DОО Негосавље, општина Медвеђа, ПИБ 113848267, грађевинска дозвола за изградњу стамбено – пословног објекта на кат. пар. бр. 43/2, 43/3 и 43/4, све у КО Медвеђа, општина Медвеђа. Укупна површина катастарских парцела износи 1598 м2 (кат.пар.бр. 43/2 – 539 м2, кат.пар.бр. 43/3 – 542 м2 и кат.пар.бр. 43/4 – 517 м2).

Планирани објекат је „В" категорије, са класификационим бројем 112222 стамбена зграда са три или више станова, заступљености 80%, као и класификационим бројем 123002 зграде за трговину на велико и мало, заступљености 20% у укупним планираним радовима. Спратност објекта је По+Пр+3, укупна бруто површина објекта износи 3.357,40 м² (подрум 644,25 м², приземље 637,75 м², први спрат 691,80 м², други спрат 691,80 м² и трећи спрат 691,80 м²), укупна нето (корисна) површина је 2.991,30 м² (подрум 562,00 м², приземље 588,50 м², први спрат 613,60 м², други спрат 613,60 м² и трећи спрат 613,60 м²), и висине слемена 19,24 м. Габарит и положај објекта са 33 стана и 2 пословна простора као и обележавање паркинг места на катастарским парцелама у складу са графичким приказом пројектно-техничке документације којим је одговорно лице потврдило његову усклађеност са правилима предвиђеним планским решењима.

Саставни део овог решења су:

* Извод из пројекта за грађевинску дозволу и Пројекат за грађевинску дозволу број 15 од 05.04.2025. године (садржи: 0 главну свеску; 1 пројекат архитектуре; 2 - пројекат конструкције; 3 пројекат хидротехничких инсталација; 4-пројекат електроенергетских инсталација; 5 пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација; 9 пројекат партерног уређења), у pdf и dwg формату, које је израдио „Планерпројект Лесковац, ул. Пролетерска бр. 30, главни пројектант је Драгана Лазић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 D711 06. Одговорни пројектант за израђен пројекат архитектуре и пројекат партерног уређења је Драгана Лазић, дипл, инж, арх, са лиценцом број 300 D711 06; за пројекат конструкције је Сребрн Б. Стојановић, дипл. инж, грађ, са лиценцом број 312 I787 10; за пројекат хидротехничких инсталација је Драган Ранђеловић, дипл. инж. грађ, са лиценцом број 313 2480 03; за пројекат електроенергетских инсталација и пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација је Петар Станковић, дипл. инж. ел, са лиценцом ИКС број 350 8709 04. Извештај о техничкој контроли број 03/03.07.2023 од јула 2023. године коју је извршио Биро за пројектовање, вештачење из области архитектуре и извођења радова у грађевинарству „Инкопројект планирање" Лесковац, ул. Бранислава Нушића бр. 3/5. Потписник резимеа извештаја о техничкој контроли за пројекат архитектуре, пројекат хидротехничких инсталација и пројекат партерног уређења је Жарко Љубић, дипл. инж. арх. са лиценцом ИКС број 300 К945 12, потписник резимеа извештаја за пројекат конструкције је Никола Митровић, дипл. инж. грађ. са лиценцом ИКС број 310 P383 17, потписник резимеа извештаја за пројекат електроенергетских инсталација и пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација је Иван Ђокић, дипл. инж. ел. са лиценцом ИКС број 350 С020 05. Документација је потписана квалификованим електронским потписима;
* Локацијски услови број ROP-MED-9410-LOC-1/2023, заводни број 04-2-353-9/2023 од 11.5.2023. године, које је издао Одсек за спровођење обједињене процедуре за издавање аката у области изградње Одељења за урбанизам Општинске управе општине Медвеђа.

Предрачунска вредност објекта износи 140.708.943,50 динара.

Износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта уплаћује се најкасније до подношења пријаве радова, на тек. рач. бр. 840-742153843-66, модел 97, позив на број 21-067-06153. Надлежни орган је утврдио допринос за уређивање грађевинског земљишта у износу од 904.044 динара (износ од 1.291.492 динара умањен је за 30% будући да се инвеститор изјаснио да ће уплату извршити једнократно). Међутим, условима имаоца јавних овлашћења, ЈКП „Обнова" Медвеђа, предвиђена је изградња недостајуће инфраструктуре те обавеза инвеститора стамбено-пословног објекта који је предмет обрачуна да изврши финансирање изградње недостајуће водоводне инфраструктуре, сходно чему се инвеститор обавезује да најкасније до подношења пријаве радова сходно члану 92. Закона о планирању и изградњи и чл. 18-20. Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Службени гласник града Лесковца", бр. 15/2015 и 5/2017) закључи са надлежним органом јединице локалне самоуправе уговор о припремању, односно опремању грађевинског земљишта, тачније финансирање изградње недостајуће инфраструктуре, на основу чега ће остварити право на умањење износа доприноса за 20%, те уз пријаву радова поред ближе описаног уговора доставља се и доказ о уплати умањеног износа доприноса за уређивање грађевинског земљишта од 723.236 динара (износ од 1.033.194 динара умањен је за 30% будући да се инвеститор изјаснио да ће уплату извршити једнократно).

Инвеститор је у обавези да:

* Најкасније 8 дана пре почетка извођења радова поднесе овом органу пријаву радова, у складу са чланом 148. Закона о планирању и изградњи и чланом 31. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, у којој се наводи датум почетка и завршетка радова, а уз коју се прилаже доказ о регулисању обавеза у погледу доприноса за уређивање грађевинског земљишта, уговор о припремању, односно опремању грађевинског земљишта, тачније изградње недостајуће водоводне инфраструктуре закљученим са надлежним органом јединице локалне самоуправе, као и уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије закључен са „Електродистрибуцијом Србије" доо Београд, те други прописани документи;
* Пре почетка грађења обезбеди обележавање грађевинских парцела, регулационих, нивелационих и грађевинских линија, као и да постави одговарајућу таблу са подацима о објекту и радовима;
* Поштују прописане мере, стандарде и правила у току извођења радова, одредбе које се односе на извођача радова, одговорног извођача радова и стручни надзор, као и услове ималаца јавних овлашћења;
* Посредством извођача радова поступи по утврђеним правилима ради обавештавања надлежног органа о завршетку израде темеља објекта, одмах по завршетку те фазе, сходно члану 152. став 2. и 3. Закона о планирању и изградњи и члану 34. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре слектронским путем, као и о завршетку објекта у конструктивном смислу, одмах по завршетку те фазе, сходно члану 152. став 2. и 3. Закона о планирању и изградњи и члану 36. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем;
* Поднесе захтев за прикључење објекта на комуналну и другу инфраструктуру уз прилагање документације предвиђене чл. 40. и 41. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, као и да прибави сагласност ЈКП „Обнова" Медвеђа за прикључак предметног објекта;
* До подношења захтева за издавање употребне дозволе, у складу са Законом, изврши спајање катастарских парцела на којима је одобрена изградња објекта;
* Прибави употребну дозволу, по завршетку изградње а пре коришћења објекта, коју издаје насловљени орган по поднетом захтеву у складу са чланом 158. Закона о планирању и изградњи и чланом 43. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем;
* Трајно чува један примерак техничке документације на основу које је издато ово решење.

У складу са чланом 8ђ. Закона о планирању и изградњи и чланом 17. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем насловљени орган је приступио провери испуњености формалних услова за поступање по захтеву који се односе на надлежност органа за поступање, податке о инвеститору, захтеву, његову садржину и приложену документацију, достављене доказе о уплати административних такси и накнада и није се упуштао у оцену техничке документације, нити је испитивао веродостојност докумената која су прибављена у процедури изван граница својих овлашћења. За штету насталу као последица примене техничке документације на основу које је издато ово решење о грађевинској дозволи и за коју се накнадно утврди да није урађена у складу са прописима и правилима струке солидарно одговарају инвеститор, вршилац техничке контроле и одговорни пројектант који је израдио, потписао и оверио техничку документацију (личним печатом и квалификованим електронским потписом). Такође, орган је искључиво ценио потписане и оверене изјаве овлашћених лица која су потврдила да је документација израђена у складу са издатим локацијским условима, правилима струке и неопходним стандардима.

Ово решење престаје да важи уколико се не изврши пријава радова у року од 3 годние од дана његове правноснажности. Такође, решење престаје да важи ако у року од 5 година од дана његове правноснажности не буде издата употребна дозвола, уз могућност да инвеститор поднесе захтев надлежном органу да решење остане на правној снази до две године после истека прописаног рока, под условом да се на основу записника надлежног грађевинског инспектора утврди да је објекат завршен у конструктивом смислу.

Образложење

RADOJICA INVEST GRADNJA DOO Негосавље, општина Медвеђа, преко овлашћеног пуномоћника правног лица „Планерпројект" Лесковац, ул. Пролетерска бр. 30, чије је овлашћено лице за оверу Већимир Ђорђевић, поднео је кроз Централно информациони систем кроз који се спроводи обједињена процедура усаглашени захтев за измену решења о грађевинској дозволи број ROP-MED-9410-CРАН-5/2025, заводни број 002001791202506154004009351143 од 27.04.2025. године, а који се односи на планирану изградњу стамбено-пословног објекта на кат. пар. бр. 43/2, 43/3 и 43/4, све у КО Медвеђа, општина Медвеђа, у складу са чланом 141. Закона о планирању и изградњи и чланом 22. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем.

Уз основни и усаглашени захтев је приложена следећа документација:

* Пуномоћје инвеститора од 28.03.2025. године;
* Извод из пројекта за грађевинску дозволу и Пројекат за грађевинску дозволу број 15 од 05.04.2025. године (садржи: 0 главну свеску; 1 пројекат архитектуре; 2 пројекат конструкције; 3 пројекат хидротехничких инсталација; 4-пројекат електроенергетских инсталација; 5 пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација; 9 пројекат партерног уређења), у pdf и dwg формату, које je израдио „Планерпројект" Лесковац, ул. Пролетерска бр. 30, главни пројектант је Драгана Лазић, дипл. инж. арх. са лиценцом ИКС број 300 D711 06;
* Извештај о техничкој контроли број 03/03.07.2023 од јула 2023. године коју је извршио Биро за пројектовање, вештачење из области архитектуре и извођења радова у грађевинарству „Инкопројект планирање" Лесковац, ул. Бранислава Нушића бр. 3/5;
* Уверење Одељења за привреду и финансије општине Медвеђа, одсек ЛПА бр. 03-1-437/41./2025 од 14.04.2025. године којим се потврђује да RADOJICA INVEST GRADNJA, Медвеђа, Негосавље, Негосављанска 25, ПИБ 113848267, има измирене доспеле обавезе по основу изворних јавних прихода из надлежности Општине Медвеђа;
* Решење РГЗ Служба за катастар непокретности Медвеђа број 952-02-4-066-144873/2023 од 30.10.2023. године, којим се дозвољава провођење промене у бази података катастра непокретности за предметне парцеле;
* Извод из базе података катастра непокретности за кат. пар. бр. 43/2, 43/3 и 43/4 све у КО Медвеђа;
* Потврда број 058-436-03-0267/2025-09-1 од 26.03.2025. године издата од стране Министарства финансија Пореске Управе Одељења за контролу издвојених активности великих локација Лесковац;
* Уговор о купопродаји непокретности заведен код Јавног бележника под бројем ОПУ:670-2023, закључен између уговорних страна Вукосаве Ђуровић и Радојица Инвест градња д.о.о Негосавље, оверен код Јавног бележника Александра Исламовића у Лебану дана 24.10.2023. год.;
* Докази о уплати генерисаних такси и накнада.

У поступку који је претходно доношењу овог решења надлежни орган је у складу са својим овлашћењима прописаним чланом 8ђ Закона о планирању и изградњи и чланом 17. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем приступно провери испуњености формалних услова за поступање и утврдио да је надлежан за поступање по поднетом захтеву, да подносилац захтева може бити инвеститор те врсте радова, да је захтев поднет у предвиђеној форми и да садржи све прописане податке, да је поднета сва неопходна документација, као и докази о уплати административних такси и накнада.

По службеној дужности, у складу са чланом 17. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, надлежни орган је извршио увид у електронску базу података катастра непокретности, који садржи податке о кат. пар. бр. 43/2, 43/3 и 43/4, све у КО Медвеђа, општина Медвеђа, на основу којег је утврђено да инвеститор има одговарајућу врсту права на грађевинском земљишту, право својине са уделом 1/1.

Уплата накнаде за услуге централне евиденције за измену грађевинске дозволе у износу од 5.210,00 динара извршена је у складу са чланом 22. Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 131/2022 и 107/2024).

Накнада општинском органу управе у износу од 2.400,00 динара извршена је по тарифном броју 4. Одлуке о накнадама за рад Општинске управе општине Медвеђа.

Уплати републичке административне таксе за подношење захтева и за решење којим се мења решење о грађевинској дозволи у укупном износу од 7.430,00 динара извршена је у складу са Законом о републичким административним таксама („Службени гласник РС“, бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн., 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 - испр., 50/2018 - усклађени дин. изн, 95/2018, 38/2019 - усклађени дин. изн, 95/2018, 38/2019 - усклађени дин. изн, 86/2019, 90/2019 - испр, 98/2020 – усклађени дин. изн, 144/2020, 62/2021 – усклађени дин. изн., 138/2022, 54/2023 – усклађени дин.изн.,92/2023, 59/2024-усклађени дин.изн., 63/2024-измена и допуна усклађених дин.изн. и 94/2024); за захтев у износу од 400,00 динара ( по тарифном број 1) и за измену решења о грађевинској дозволи у износу од 7.030,00 динара (по тарифном броју 165).

Допиринос за уређивање грађевинског земљишта обрачунат је 19.7.2023. године у складу са чланом 97. Закона о планирању и изградњи и чланом 4. Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта. Надлежни орған задржава право да пре издавања употребне дозволе утврди коначни обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта, а све у складу са чланом 98. став 3. Закона о планирању и изградњи.

Чланом 26. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта предвиђено је да главни пројектант одређује које све пројекте по областима садржи техничка документација, у зависности од врсте техничке документације и класе и намене објекта, тако да надлежни орган није овлашћен да утврђује да ли су приложени сви неопходни пројекти по областима, већ је главни пројектант овером потврдио да је документација потпуна и да садржи све предвиђене елементе.

Чланом 135. став 13. Закона о планирању и изградњи прописано је уређење ситуације када је предвиђено прикључење објекта на комуналну или другу инфраструктуру која у тренутку издавања локацијских услова није изведена. Како је условима ЈКП „Обнова" Медвеђа за прикључење на водоводну мрежу предвиђена изградња недостајуће инфраструктуре, којима се инвеститор изградње стамбено-пословног објекта, који је предмет овог решења, обавезује да финансира њену изградњу, без посебног истицања уговорног обавезивања инвеститора са имаоцем јавног овлашћења у ранијој фази поступка, а да је увидом у службене евиденције утврђено да је у тренутку издавања овог решења започет поступак прибављања неопходних одобрења и сагласности за изградњу недостајуће водоводне инфраструктуре (број досијеа обједињене процедуре ROP-22021/2023), надлежни орган је то ценио као одговарајући доказ о припреми обезбеђивања недостајуће инфраструктуре, уз већ утврђену обавезу инвеститора о закључењу уговора са надлежним органом јединице локалне самоуправе о опремању грађевинског земљишта, односно изградњи недостајуће водоводне инфраструктуре, најкасније до подношења пријаве радова.

Планским документом у чијем се обухвату налази предметна локација није предвиђено ограничење у погледу максималне висине објекта, већ само максимална дозвољена спратност, као ни минималан проценат зеленила, али се указује на поштовање одржавања неопходних зелених површина.

Управљање грађевинским отпадом насталим током грађења на градилишту вршити сагласно прописима којима се уређује управљање отпадом. Такође, за каснију употребу објекта неопходно је обезбедити одлагање комуналног и другог отпада у складу са позитивним прописима, општинском одлуком о одлагању отпада и правилима привредног субјекта којем је поверена делатност сакупљања, одвожења и депоновања смећа.

„Будућа саобраћајница" означена у графичком прилогу пројектно-техничке документације није предмет овог решења.

Поступајући по поднетом усаглашеном захтеву за измену решења о грађевинској дозволи, применом позитивних прописа утврђено је да су испуњени сви услови за изградњу ближе описаног објекта те је одлучено као што у диспозитиву гласи.

Поука о правном средству: Против овог решења може се изјавити жалба Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, у року од 8 (осам) дана од пријема истог. Жалба се подноси преко Централно информационог система кроз који се спроводи обједињена процедура уз достављање доказа о уплати републичке административне таксе на тек. рач. бр. 840-742221843-57, модел 97, позив на број 21-067-06153, у износу од 590 динара, у складу са тарифним бројем 6. Закона о републичким административним таксама.

Доставити:

- Подносиоцу захтева;

- Грађевинском инспектору;

-„Електродистрибуцији Србије" доо Београд, огранак Лесковац;

-ЈКП „Обнова" Медвеђа;

- Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија" ад Београд, ИЈ Лесковац;

- МУП - Сектор за ванредне ситуације, Одељењу за ванредне ситуације Лесковац;

-РГЗ СКН Медвеђа;

- Архиви.

Обрадила Шеф одсека

Милица Шарац, дипл. прав. Марко Стојановић, дипл. прав.