

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ВРШАЦ

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за просторно планирање, урбанизам, грађевинарство,
инвестиције и капитална улагања

Број предмета: ROP-VRS-29176-CPH-16/2025

Заводни број: 351-257/2025-IV-03

Датум: 30.04.2025. године

Трг Победе 1, Вршац, Србија

ГРАД ВРШАЦ, Одељење за просторно планирање, урбанизам, грађевинарство, инвестиције и капитална улагања решавајући по усаглашеном захтеву GEM PROPERTIES VITIS HILLS DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU PANČEVO, Матични број: 21745022, ПИБ: 112813849, Максима Горког 94, Панчево, Панчево - Град, поднетог путем пуномоћника Тамаре Андић из Банатског Новог Села, Саве Ковачевића 21, за издавање грађевинске дозволе на основу чланова 8, 8ђ, 134. став 2, 135. и 136. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, испр.64/10- одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13 одлука УС, 132/14, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 -у даљем тексту - Закон), чланова 16.-20. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 96/2023-у даљем тексту Правилник), члана 17. Одлуке о организацији Градске управе ("Службени лист Града Вршца" бр. 12/2022 и 5/2023) и члана 136. Закона о општем управном поступку ("Службени гласник РС" бр. 18/2016, 95/2018 и 2/2023), руководиоца одељења Зорица Поповић, по овлашћењу начелника Градске управе Вршац бр. 031-34-17/2024-IV од 01.05.2024.године доноси:

РЕШЕЊЕ
О ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ

I Издаје се инвеститору GEM PROPERTIES VITIS HILLS DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU PANČEVO, Максима Горког 94, Панчево, Панчево - Град, грађевинска дозвола за извођење радова на изградњи новог објекта, ФАЗА 3: Објект 3 - Породични стамбени објект спратности П+1, капацитета 347.58 m², на кат.парцели привремени број 2 према Пројекту препарцелације бр. 57/2024 од децембра 2024.године за локацију Улица Саве Ковачевића бб, катастарске парцеле бр.6729/1, 6730, 22666 и 22667 Ко Вршац.

II Основни подаци о објекту и локацији: укупна површина парцеле: 435м², укупна БРГП 347,58м², укупна НЕТО површина 276.71м², површина земљишта под објектом 173.95м², спратност П+1, број станова: 4 стамбене јединице, површине посебних делова према спецификацији која је саставни део Извода из пројекта број паркинг места: 4 места за паркирање, предрачунска вредност радова износи: 16.266.744,00 РСД. Предрачунска вредност радова износи: 16.266.744,00 динара.

III Саставни део овог решења су: **Локацијски услови** бр.ROP-VRS-29176-LOCH-2/2024, заводни број: 353-162/2024-IV-03 од 31.10.2024.године, **ПГД Пројекат за грађевинску дозволу** бр. техничке документације: ПГД-53.2/23 од априла 2025. године, урађен од стране Арт Royal Инжењеринг, Ул. Трг Слободе бр. 1, 26000 Панчево, потписан печатом личне лиценце од стране главног пројектанта Биљане Р. Јеремич Златојевић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 300 Л838 12, чији су саставни делови:0. ГЛАВНА СВЕСКА бр. ПГД-53.2/23

главни пројектант: Биљана Р. Јеремиф Златојевић, дипл.инж.арх. Број лиценце: 300 Л838 12
1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ бр. ПГД-53.2/23, Одговорни пројектант: Биљана Р. Јеремиф Златојевић, дипл.инж.арх. Број лиценце: 300 Л838 12, ТЕХНИЧКИ ОПИС ХИДРОТЕХНИЧКИХ ИНСТАЛАЦИЈА Одговорни пројектант : Влајић Беба, маст.инж.грађ Број лиценце: 420И0107319, ТЕХНИЧКИ ОПИС ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИХ ИНСТАЛАЦИЈА Одговорни пројектант: Стеван Комненић, дипл.инж.ел. Број лиценце: 350 1826 03, ТЕХНИЧКИ ОПИС ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНИХ И СИГНАЛНИХ ИНСТАЛАЦИЈА Одговорни пројектант : Стеван Комненић , дипл.инж.ел. Број лиценце: 350 1826 03, ТЕХНИЧКИ ОПИС МАШИНСКИХ ИНСТАЛАЦИЈА – ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ Одговорни пројектант: Милорад Јовановић, дипл.маш.инж. Број лиценце: 330 6481 04 и 07-152-204/12, ТЕХНИЧКИ ОПИС МАШИНСКИХ ИНСТАЛАЦИЈА – ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ Одговорни пројектант: Милорад Јовановић, дипл.маш.инж. Број лиценце: 330 6481 04 и 07-152-204/12, 2.1 ПРОЈЕКАТ КОНСТРУКЦИЈЕ бр. ПГД-53.2/23 Одговорни пројектант: Драган А. Колар, дипл.грађ.инж. Број лиценце: 310 2441 03, 10.2 ПРОЈЕКАТ ПРИПРЕМНИХ РАДОВА-ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ТЕМЕЉНЕ ЈАМЕ бр. ПГД-53.2/23 Одговорни пројектант: Драган А. Колар, дипл.грађ.инж. Број лиценце: 310 2441 03, ЕЛАБОРАТ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ бр. ЕЕ – 53.2/23 Овлашћено лице: Биљана Р. Јеремиф Златојевић, дипл.инж.арх. Број овлашћења: 381 1234 14, ИЗВЕШТАЈ О ГЕОМЕХАНИЧКИМ ИСПИТИВАЊИМА ТЕРЕНА бр. Г-ГПВ-СО-01/24 Израђивач: Институт за испитивање материјала а.д. Београд Извештај одобрио: др. Ксенија Ђоковић, дипл.инж.геол, **Извод из пројекта** за грађевинску дозволу од априла 2025. године, урађен од стране Арт Royal Инжењеринг, Ул. Трг Слободе бр. 1, 26000 Панчево, потписан печатом личне лиценце од стране главног пројектанта Биљане Р. Јеремиф Златојевић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 300 Л838 12, са **Извештајем о извршеној техничкој контроли** бр. ТК-53.2/23 од априла 2025.године, извршен од стране АНДРИЈАНА МЕЗА ПР, студио за пројектовање и дизајн АМ ПРОЈЕКТ ВЛАДИМИРОВАЦ, чије је одговорно лице/заступник: Андријана О. Меза, дипл.инж.арх.бр. лиценце: 300 К003 11, и чији су вршиоци техн.контрола Андријана О. Меза, дипл.инж.арх.бр. лиценце: 300 К003 11 и МАРИЈА П. БОЈАЦИЈЕВСКА, дипл. инж. грађ. лиценца број: 410И0000520, **Решење** бр. 382-25/2024-IV-04 од 10.12.2024.године којим се даје сагласност на План управљања отпадом од грађења и рушења за пројекат - 4 породична стамбена објекта спратности П+1, категорије Б, 4 породична стамбена објекта спратности П+2, категорије Б, 4 породична стамбена објекта спратности П+2+Пк, категорије Б, помоћног објекта -гараже, спратности П+0, категорије В и пословног објекта спратности П+1, категорије Б, на кат.парц.бр. 6729/1 и 6730 Ко Вршац и Сагласност хипотекарног повериоца оверену код Јавног бележника под бр. УОП-I:411-2025 од 29.04.2025.године.

IV Допринос за уређење грађевинског земљишта утврђен је према обрачуна доприноса за уређивање грађевинског земљишта за плаћање доприноса у целости, које је Одељење за просторно планирање, урбанизам, грађевинарство, инвестиције и капитална улагања издало под бр. 428/2025 од 24.04.2025. године у износу од 978.092,00 динара.

V Инвеститор је дужан да најкасније до дана подношења пријаве радова, изврши уплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта у целости у износу од 978.092,00 динара на жиро рачун бр. 840-741538843-29 у корист Буџета Града Вршца са назнаком - накнада за уређење грађевинског земљишта, модел бр. 97, позив на број 5524109138.

VI Инвеститор је дужан да поднесе органу који је издао грађевинску дозволу пријаву радова најкасније пре почетка извођења радова.

VII Грађевинска дозвола престаје да важи ако се не изврши пријава радова у року од три године од дана правноснажности овог решења.

VIII Овај орган је увидом у напред наведену техничку документацију, која чини саставни део грађевинске дозволе, извршио искључиво проверу испуњености формалних услова за

изградњу предметног објекта и није се упуштао у оцену техничке документације, нити је испитивао веродостојност достављене документације, а у вези с тим, у случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата ова грађевинска дозвола, а за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилима струке, за ту штету, у складу са чланом 8ђ става 9. закона, солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.

IX Инвеститор је дужан да, када да је у складу са законом којим се уређује заштита од пожара, утврђена обавеза прибављања сагласности на техничку документацију у погледу мера заштите од пожара, достави овом органу главни пројекат заштите од пожара, израђен у складу са законом којим се уређује заштита од пожара и пројекат за извођење, израђен у складу са правилником којим се уређује техничка документација, а који ће овај орган по пријему, без одлагања, у име и за рачун инвеститора, поднети органу надлежном за послове заштите од пожара, захтев за давање сагласности на пројекат за извођење.

О б р а з л о ж е њ е

ГРАДУ ВРШЦУ инвеститор GEM PROPERTIES VITIS HILLS DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU PANČEVO, Максима Горког 94, Панчево, Панчево - Град, поднео је кроз ЦИС усаглашени захтев за издавање грађевинске дозволе за изградњу новог објекта, ФАЗА 3: Објекат 3 - Породични стамбени објекат спратности П+1, капацитета 347.58 m², на кат.парцели привремени број 2 према Пројекту препарцелације бр. 57/2024 од децембра 2024.године за локацију Улица Саве Ковачевића бб, катастарске парцеле бр.6729/1, 6730, 22666 и 22667 Ко Вршац.

Након извршене провере испуњености услова за поступање по усаглашеном захтеву, овај орган је утврдио да је инвеститор путем пуномоћника приложио сву документацију прописану чланом 135.Закона и чланом 16. Правилника, односно да су испуњени формални услови за поступање по захтеву.

Чланом 135.став 1. Закона прописано је да се грађевинска дозвола издаје инвеститору који уз захтев за издавање грађевинске дозволе достави пројекат за грађевинску дозволу и извод из пројекта за грађевинску дозволу израђене у складу са прописом којим се ближе уређује садржина техничке документације, који има одговарајуће право на земљишту или објекту и који је доставио доказе о уплати одговарајућих такси и накнада и друге доказе прописане прописом којим се ближе уређује поступак спровођења обједињене процедуре. Надлежни орган за издавање грађевинске дозволе не проверава усаглашеност пројекта за грађевинску дозволу, извода из пројекта и пројектне документације са мерама и условима заштите животне средине из одлуке о сагласности на студију и студије о процени утицаја на животну средину, односно одлуке да није потребна процена утицаја на животну средину. Усаглашеност исте се потврђује изјавом инвеститора и одговорног пројектанта, којом потврђују да је приложена документација усаглашена са мерама и условима заштите животне средине и која се обавезно прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

Ово одељење је по службеној дужности, у складу са чл. 17. Правилника, извршило увид у податке катастра непокретности за кат.парц.бр. 6729/1, 6730, 22666 и 22667 КО Вршац, а које су предмет Пројекта препарцелације бр. 57/2024 од децембра 2024.године и утврдило да су исте у приватној својини GEM PROPERTIES VITIS HILLS DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU PANČEVO, Максима Горког 94, Панчево у обиму удела 1/1, те да сходно наведеном инвеститор има одговарајуће право на земљишту у складу са чланом 135. Закона.

Увидом у локацијске услове бр.ROP-VRS-29176-LOCH-2/2024, заводни број: 353-162/2024-IV-03 од 31.10.2024.године, утврђено је да су истим утврђени услови и подаци потребни за изградњу 4 породична стамбена објекта П+1, бруто развијене грађевинске површине 347,58m², категорије Б, класификациони број 112 221, 4 породична стамбена објекта спратности П+2, бруто развијене грађевинске површине 401,22m², категорије Б, класификациони број 112 221, 4 породична стамбена објекта спратности П+2+Пк, бруто развијене грађевинске површине 519,92m², категорије Б, класификациони број 112 221, помоћног објекта (гараже) спратности П+0, бруто развијене грађевинске површине 131,39m², категорије В, класификациони број 124 210, и пословног објекта спратности П+1, бруто развијене грађевинске површине 285,05m², категорије Б, класификациони број 123 001, у зони породичног становања бр.14 у блоку бр.20 у Улици Саве Ковачевића б.б., у Вршцу на кат.парц.бр. 6729/1 КО Вршац, површине 1694m², 6730 КО Вршац, површине 589m², 22668/1 КО Вршац, површине 2234m², 22667 КО Вршац, површине 1904m² и 22666 КО Вршац, површине 1783m².

Увидом у Извод из пројекта за грађевинску дозволу од априла 2025. године, урађен од стране Арт Royal Инжењеринг, Ул. Трг Слободе бр. 1, 26000 Панчево, утврђено је да су подаци наведени у изводу из пројекта, у складу са издатим локацијским условима, као и да је одлуком инвеститора за главног пројектанта именована Биљана Р. Јеремић Златојевић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 300 Л838 12.

Увидом у Извештај о техничкој контроли бр. ТК-53.2/23 од априла 2025.године, извршен од стране АНДРИЈАНА МЕЗА ПР, студио за пројектовање и дизајн АМ ПРОЈЕКТ ВЛАДИМИРОВАЦ, утврђено је да је одговорно лице техничке контроле потврдило да је пројекат за грађевинску дозволу урађен у складу са локацијским условима, усклађен са законима и другим прописима и да је израђен у свему према техничким прописима, стандардима и нормативима који се односе на пројектовање и грађење те врсте и класе објекта; да пројекат за грађевинску дозволу има све неопходне делове утврђене одредбама правилника којим се уређује садржина техничке документације; да су у пројекту за грађевинску дозволу исправно примењени резултати свих претходних и истражних радова извршених за потребе израде пројекта за грађевинску дозволу, као и да су у пројекту садржане све опште и посебне техничке, технолошке и друге подлоге и подаци; да су пројектом за грађевинску дозволу обезбеђене техничке мере за испуњење основних захтева за предметни објекат.

Увидом у пројектно-техничку документацију, лице архитектонске струке запослено у Одељењу за просторно планирање, урбанизам, грађевинарство, инвестиције и капитална улагања је извршило проверу да ли су подаци наведени у изводу из пројекта, који је саставни део захтева за издавање грађевинске дозволе, у складу са издатим локацијским условима и у свом извештају утврдило је да је Извод из пројекта у складу са локацијским условима и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начина вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", бр. 96/2023).

Будући да је одредбом члана 134.став 2. Закона прописано да се поверава јединицама локалне самоуправе издавање грађевинских дозвола за изградњу објеката који нису одређени у члану 133. овог закона, то је сходно томе за доношење решења о грађевинској дозволи утврђена надлежност овог органа.

Како је инвеститор уз захтев за издавање грађевинске дозволе поднео сву потребну документацију, утврђено је да су испуњени услови прописани члановима 135. и 136. Закона као и услови прописани члановима 16. и 17. Правилника те је одлучено као у диспозитиву овог решења.

Поука о правном леку: Против овог решења може се изјавити жалба у року од 8 (осам) дана од дана пријема истог Покрајинском секретаријату за енергетику, грађевинарство и саобраћај у Новом Саду. Жалба се подноси путем овог органа кроз Централни информациони систем Агенције за привредне регистре (ЦИС) таксирана са 590,00 динара републичке административне таксе.

Лице које је извршило проверу и оцену техничке документације:

дипл.инж.арх.Дамир Средић

Обрадила: дипл.прав. Драгана Чанковић

Доставити:

1. Подносиоцу захтева, путем пуномоћника;
2. ЕПС Дистрибуцији, Огранак Панчево;
3. ПТ Телеком Србија Ад Панчево;
4. Заводу за заштиту споменка културе у Панчеву;
5. ЈКП "Други Октобар" Вршац Сектор Водовод и канализација;
6. ЈКП "Други Октобар" Вршац, ЕЈ Гасовод;
7. ЈКП "Други Октобар" Вршац, сектор одржавања јавних површина;
8. Одељењу за комунално стамбене послове и послове заштите животне средине Градске управе Града Вршца;
9. Грађевинска инспекција
10. архива

РУКОВОДИЛАЦ
дипл.инж.грађ. Зорица Поповић