



РЕПУБЛИКА СРБИЈА – ГРАД БЕОГРАД  
ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР

Одељење за грађевинске и комуналне послове

Број предмета: ROP-VRA-13063-СПИИ-4/2025

Заводни број: 351-21/2025

Датум: 05.02.2025. 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 издавања решења о грађевинској дозволи, покренутој по усаглашеном захтеву Привредног друштва „PARK RESIDENCES“ д.о.о. са седиштем у Београду, Улица Станоја Главаша број 16, поднетом преко овлашћеног лица Предрага Милутиновића из Београда, \_\_\_\_\_, за издавање решења о грађевинској дозволи за извођење радова на изградњи двострано узиданог стамбеног објекта спратности 3По+П+4+Пс, на катастарској парцели број 1231/3 КО Врачар, у Улици Томаша Јежа број 14 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), чл. 19. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/23) и 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), доноси

## РЕШЕЊЕ О

### ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ

**ОДОБРАВА СЕ** Привредном друштву „PARK RESIDENCES“ д.о.о. са седиштем у Београду, Улица Станоја Главаша број 16, матични број 21294624, ПИБ 110083452, извођење радова на изградњи двострано узиданог стамбеног објекта спратности 3По+П+4+Пс, укупне БРГП  $1.851,74\text{m}^2$ , од чега надземно БРГП  $1200,08\text{m}^2$ , са 8 (осам) стамбених јединица и 12 (дванаест) паркинг места у подземним етажама, на катастарској парцели број 1231/3 КО Врачар, у Улици Томаша Јежа број 14 у Београду, а у складу са локацијским условима Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове града Београда број ROP-BGDU-13063-LOCH-2/2024, IX-15 број 350-1279/2024 од 29.07.2024. године.

Предрачунска вредност радова (без ПДВ) је 320.800.000,00 РСД.

Објекат је категорије Б, класификациони број 112221.

Пре изградње објекта инвеститор је у обавези да изврши рушење постојећег стамбеног објекта спратности П+1+Пк, на катастарској парцели број 1231/3 КО Врачар, у коме се налазе 4 стамбене јединице и то: двособан стан број 1 у приземљу, двособан стан број 2 на првом спрату, соба број 3 у поткровљу и соба број 4 у поткровљу.

Саставни део решења о грађевинској дозволи чине локацијски услови Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове града Београда број ROP-BGDU-13063-LOCH-2/2024, IX-15 број 350-1279/2024 од 29.07.2024. године.

Саставни део решења о грађевинској дозволи је техничка документација коју чине:

00 Извод из пројекта за грађевинску дозволу заводни број 2023-22-PGD, који је урадио главни пројектант дипл.инж.арх. Предраг Милуновић, лиценца број 300 В972 05 и Привредно друштво „МАРА Architects“ д.о.о. са седиштем у Београду, Милешевска улица број 26, са техничком контролом коју је урадио „Студио Пољовка“ Маријана Пољовка ПР из Старе Пазове, Улица професора Михаила Филипа број 112.

01 Пројекат архитектуре заводни број 2023-22-PGD, са техничким описима хидротехничких, електроенергетских, телекомуникационих и сигналних инсталација, инсталација аутоматске дојаве пожара, термотехничких инсталација, инсталација одимљавања гараже, инсталација стабилног система за гашење пожара и инсталација питничког и ауто лифта, које је урадио Привредно друштво „МАРА Architects“ д.о.о. са седиштем у Београду, Милешевска улица број 26, са техничком контролом коју је урадио „Студио Пољовка“ Маријана Пољовка ПР из Старе Пазове, Улица професора Михаила Филипа број 112, одговорни вршилац техничке контроле дипл.инж.арх. Маријана Пољовка, лиценца број 300 Н629 09.

02 Пројекат конструкције заводни број 2023-22-PGD, који је урадио Привредно друштво „МАРА Architects“ д.о.о. са седиштем у Београду, Милешевска улица број 26 и одговорни пројектант дипл.грађ.инж. Душан Бањанин, лиценца број 310 I055 09, са техничком контролом коју је урадио „Symbol00“ Нада Спасеновић ПР из Београда, Водоводска улица број 75/2, одговорни вршилац техничке контроле дипл.грађ.инж. Бојана Друловић, лиценца број 310 Н983 09.

10.1 Пројекат рушења заводни број 2023-22-PGD, који је урадио Привредно друштво „МАРА Architects“ д.о.о. са седиштем у Београду, Милешевска улица број 26 и одговорни пројектант дипл.грађ.инж. Душан Бањанин, лиценца број 310 I055 09, са техничком контролом коју је урадио „Symbol00“ Нада Спасеновић ПР из Београда, Водоводска улица број 75/2, одговорни вршилац техничке контроле дипл.грађ.инж. Бојана Друловић, лиценца број 310 Н983 09.

10.2 Пројекат обезбеђења темељне јаме заводни број 02/24, који је урадио „КОВО-ПРОЈЕКТ“ Борислав Костић ПР из Београда, Ариљска улица број 7 и одговорни пројектант дипл.грађ.инж. Борислав Костић, лиценца број 310 4135 03, са техничком контролом коју је урадио „Symbol00” Нада Спасеновић ПР из Београда, Водоводска улица број 75/2, одговорни вршилац техничке контроле дипл.грађ.инж. Бојана Друловић, лиценца број 310 Н983 09.

Елаборат о геотехничким условима изградње заводни број 909-06/2024, који је урадило Привредно друштво „GETING“ д.о.о. са седиштем у Београду, Улица Улофа Палмеа број 27, овлашћено лице дипл.инж.геол. Томислав Дробњаковић, лиценца број 391 L944 13.

Елаборат заштите од пожара заводни број РК-PGD-EZOP-87/24, који је урадило Привредно друштво „PROKONING-MGE“ д.о.о. са седиштем у Београду, Улица протопопа Марка број 3а, овлашћено лице дипл.маш.инж. Марко Николић, лиценца број 330 P578 17, решење МУП-а 07-152-136/15.

Елаборат енергетске ефикасности заводни број 32/23, који је урадило Привредно друштво „МАРА Architects“ д.о.о. са седиштем у Београду, Милешевска улица број 26, овлашћено лице дипл.инж.арх. Драгана Жарковић, лиценца број 381 0582 13.

Саставни део овог решења чини Обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. број 4722/6-03 од 04.02.2025. године, који на дан 04.02.2025. године, износи:

Стамбена намена:  $720,55\text{m}^2$  ( $986,61\text{m}^2 - 266,06\text{m}^2$ )  $\times$   $30.729,70$  дин/ $\text{m}^2$  = 22.142.285,00 динара.

#### ПРАВО НА УМАЊЕЊЕ ДОПРИНОСА:

Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. и инвеститор „PARK RESIDENCES“ су закључили су Уговор број 54457/2-01 од 02.12.2024. године, о регулисању међусобних односа у вези са заједничким припремањем и опремањем грађевинског земљишта за потребе изградње стамбеног објекта на кат. парц. 1231/3 КО Врачар, Улица Томаша Јежа у Београду - реконструкција водоводне мреже, у коме је констатовано да Инвеститор стиче право на умањење доприноса у износу од 6.280.620,00 динара, што чини 28,36% обрачунатог доприноса ( $6.280.620,00 : 22.142.285,00$ )  $\times$  100.

Чланом 9. истог уговора инвеститори објеката су дужни да доставе Дирекцији средство обезбеђења у висини од 6.280.620,00 динара на име признатих трошкова инфраструктурног опремања грађевинског земљишта.

Средство обезбеђења може бити:

- банкарска гаранција неопозива, наплатива на први позив без права на приговор и безусловна, која гласи на град Београд у висини од 6.280.620,00 динара, у складу са ставом 1 овог члана,
- доказ о успостављеној хипотеци првог реда на непокретности – објекту у корист града Београда чија је процењена вредност већа за најмање 30% од утврђене обавезе по овом уговору или,
- гарантни депозит у висини од 6.280.620,00 динара, у складу са ставом 1 овог члана који се уплаћује на депозитни рачун Дирекције.

22.142.285,00 динара - 6.280.620,00 динара = 15.861.665,00 динара

У складу са Одлуком о допуни одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Службени лист града Београда“, број 118/18) - „Изузетно, инвеститор који гради објекат за који је закључио уговор о заједничком припремању и опремању грађевинског земљишта и изводи радове на инфраструктури сагласно одредбама члана 92. Закона о планирању и изградњи, у случају плаћања доприноса једнократно до пријаве радова има право на умањење доприноса:

- од 50% уколико вредност радова на изградњи недостајуће инфраструктуре износи до 30% вредности доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

Инвеститор се определио за једнократно плаћање овако обрачунатог доприноса.

Уплатом доприноса за уређивање грађевинског земљишта једнократно, инвеститор стиче право на умањење доприноса од 50%. Уколико инвеститор изврши уплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта у року од 15 дана од дана обрачуна, а најкасније до 19.02.2025. године, умањени допринос за уплату износи 7.930.833,00 динара (15.861.665,00 динара x 0,50).

Инвеститор је дужан да Одељењу за грађевинске и комуналне послове поднесе пријаву радова најкасније осам дана пре почетка извођења радова и уз пријаву да достави доказ о регулисању обавеза у погледу доприноса за уређивање грађевинског земљишта, полису осигурања од штете према трећим лицима која може настати извођењем радова, доказ о плаћеној административној такси и изјаву о датуму почетка и року завршетка грађења, односно извођења радова.

Инвеститор је дужан да отпочне са извођењем радова у року од три године од дана правноснажности решења о грађевинској дозволи, а по истеку тог периода, уколико се не отпочне са извођењем радова, грађевинска дозвола престаје да важи.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако инвеститор у року од пет година од дана правноснажности решења не прибави употребну дозволу.

У случају штете настале као последица примене техничке документације која је саставни део грађевинске дозволе, 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.

### **Образложење**

Привредно друштво „PARK RESIDENCES“ д.о.о. са седиштем у Београду, Улица Станоја Главаша број 16, преко овлашћеног лица Милутиновић Предрага из Београда, \_\_\_\_\_, поднело је 22.01.2025. године, усаглашен захтев Одељењу за грађевинске и комуналне послове преко Централног информационог система за електронско поступање, за издавање решења о грађевинској дозволи за извођење радова на изградњи двострано узиданог стамбеног објекта спратности 3По+П+4+Пс, укупне БРГП 1.851,74m<sup>2</sup>, од чега надземно БРГП 1200,08m<sup>2</sup>, категорије Б, класификациони број 112221, са 8 (осам) стамбених јединица и 12 (дванаест) паркинг места у подземним етажама, на катастарској парцели број 1231/3 КО Врачар, у Улици Томаша Жежа број 14 у Београду, у складу са локацијским условима Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове града Београда број ROP-BGDU-13063-LOCH-2/2024, IX-15 број 350-1279/2024 од 29.07.2024. године.

Уз основни и усаглашен захтев достављен је Извод из пројекта за грађевинску дозволу, заводни број 2023-22-PGD, Пројекат архитектуре заводни број 2023-22-PGD, са техничким описима хидротехничких, електроенергетских, телекомуникационих и сигналних инсталација, инсталација аутоматске дојаве пожара, термотехничких инсталација, инсталација одимљавања гараже, инсталација стабилног система за гашење пожара и инсталација питничког и ауто лифта, са техничком контролом, Пројекат конструкције заводни број 2023-22-PGD са техничком контролом, Пројекат рушења заводни број 2023-22-PGD са техничком контролом, Пројекат обезбеђења темељне јаме заводни број 02/24 са техничком контролом, Елаборат о геотехничким условима изградње заводни број 909-06/2024, Елаборат заштите од пожара заводни број РК-PGD-EZOP-87/24, Елаборат енергетске ефикасности заводни број 32/23, графичке прилоге у .dwg формату, Уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре, овлашћење за заступање у поступку и докази о уплати административних такси и накнада за ЦЕОП.

У Централном информационом систему обједињене процедуре је извршено повезивање са поступком издавања локацијских услова број ROP-BGDU-13063-LOCH-2/2024, те је извршен увид у локацијске услове Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове града Београда број ROP-BGDU-13063-LOCH-2/2024, IX-15 број 350-1279/2024 од 29.07.2024. године, идејно решење које је саставни део локацијских услова и услове ималаца Јавних овлашћења.

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.

Одељење за грађевинске и комуналне послове испитало је испуњеност формалних услова за поступање по усаглашеном захтеву који је 22.01.2025. године, поднело Привредно друштво „PARK RESIDENCES“ д.о.о. преко овлашћеног лица Милутиновић Предрага, 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, да је Привредно друштво „PARK RESIDENCES“ д.о.о. лице које у складу са Законом о планирању и изградњи може бити подносилац захтева и да су испуњени формални услови за поступање по захтеву, јер је уз захтев приложена комплетна документација прописана Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима донетим на основу овог закона.

Након прегледа техничке документације, стручно лице Одељења за грађевинске и комуналне послове је утврдило да су подаци наведени у изводу из пројекта, који је саставни део пројекта за грађевинску дозволу, у складу са локацијским условима Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове града Београда број ROP-BGDU-13063-LOCH-2/2024, IX-15 број 350-1279/2024 од 29.07.2024. године.

У складу са чланом 17. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/23) Одељење за грађевинске и комуналне послове Градске општине Врачар службеним путем је прибавило податке Републичког геодетског завода, преко Сервисне магистрале органа, за катастарску парцелу број 1231/3 КО Врачар, у Улици Томаша Јежа број 14 у Београду.

Прегледом прибављених података Републичког геодетског завода утврђено је да је катастарска парцела број 1231/3 КО Врачар и објекат на њој у Улици Томаша Јежа број 14 у Београду, у приватној својини инвеститора Привредног друштва „PARK RESIDENCES“ д.о.о. са седиштем у Београду, Улица Станоја Главаша број 16, те Одељење за грађевинске и комуналне послове закључује да инвеститор Привредно друштво „PARK RESIDENCES“ д.о.о. има одговарајуће право на објекту за извођење радова у складу са поднетим захтевом.

Чланом 19. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/23) је прописано да надлежни орган доноси решење о грађевинској дозволи у року од пет радних дана од дана подношења захтева.

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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), 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.

Прегледом комплетне документације утврђено је да су се стекли услови да се изда решење о грађевинској дозволи, јер је инвеститор приложио сву документацију коју је потребно доставити у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи.

Такса за ово решење наплаћена је у износу од 4.690,00 динара, на рачун број 840-742221843-57, модел 97, позив на број 2202004401, прималац Република Србија, а према тарифном броју 165. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС“, број 43/03, 51/03, 61/05, 101/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 98/20, 144/20, 62/21, 138/22, 54/23, 92/23, 59/24, 63/24 и 94/24).

Против овог решења може се изјавити жалба Секретаријату за инспекцију, надзор и комуникацију града Београда - Одељењу за другостепени управни поступак у року од 8 (осам) дана од дана пријема, а преко овог Одељења путем Централног информационог система обједињене процедуре. Жалба се таксира са 590,00 динара административне таксе и уплаћује се на рачун број 840-742221843-57, модел 97, позив на број 2202004401, прималац РС.

Решење доставити: Привредном друштву „PARK RESIDENCES“ д.о.о. са седиштем у Београду, Улица Станоја Главаша број 16, преко овлашћеног лица Милутиновић Предрага 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