



РЕПУБЛИКА СРБИЈА – ГРАД БЕОГРАД

ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР

Одељење за грађевинске и комуналне послове

Број предмета: ROP-VRA-43076-CPI-3/2025

Заводни број: 351-232/2025

Датум: 30.05.2025. 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 захтеву Привредног друштва „Good Living Development“ д.о.о. са седиштем у Београду, Струмичка улица број 54, Привредног друштва „Vista Construction“ д.о.о. са седиштем у Београду, Топличин венац број 19а и Привредног друштва „Seraphim Studios“ д.о.о. са седиштем у Београду, Дунавска улица број 2И 9.2, поднетом преко овлашћеног лица Јовановић Александра _____, за издавање решења о грађевинској дозволи за извођење радова на изградњи угаоног једнострано узиданог стамбено-пословног објекта, спратности По+П+2, на катастарској парцели број 3490/1 КО Врачар, у Вардарској улици број 10 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 „Good Living Development“ д.о.о. са седиштем у Београду, Струмичка улица број 54 (матични број 21435139 и ПИБ 111165210), Привредном друштву „Vista Construction“ д.о.о. са седиштем у Београду, Топличин венац број 19а (матични број 20647795 и ПИБ 106629611) и Привредном друштву „Seraphim Studios“ д.о.о. са седиштем у Београду, Дунавска улица број 2И 9.2 (матични број 21614033 и ПИБ 112138267), извођење радова на изградњи угаоног једнострано узиданог стамбено-пословног објекта, спратности По+П+2, укупне БРГП 850,57m², од чега надземно БРГП 638,43m², категорије Б, класификациони број 112221, са 6 (шест) стамбених јединица и 1 (једним) пословним простором - пословним апартманом и 11 (једанаест) гаражних места у подземној етажи, на катастарској парцели број 3490/1 КО Врачар, у Вардарској улици број 10 у Београду, у складу са локацијским условима Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове града Београда број ROP-BGDU-43076-LOCH-2/2025, IX-15 број 350-151/2025 од 18.03.2025. године.

Укупна нето површина објекта износи 784,8557m².

Укупна инвестициона вредност радова износи 102.000.000,00 РСД без ПДВ-а.

Пре изградње планираног објекта, инвеститори су у обавези да изврше рушење постојећег стамбеног објекта, спратности П+1, са три стамбене јединице без уписаних површина посебних делова, на катастарској парцели број 3490/1 КО Врачар, у Вардарској улици број 10 у Београду.

Пројектом рушења обухваћени су и објекти изграђени без одобрења за изградњу, које ће инвеститори порушити без права на накнаду.

Саставни део грађевинске дозволе је техничка документација коју чини:

0. Извод из пројекта за грађевинску дозволу заводни број 07/25, који је урадио главни пројектант дипл.инж.арх. Слободанка Ћуковић, лиценца број 300 С467 05 и Привредно друштво „Нови план“ д.о.о. са седиштем у Београду, Улица Ратка Митровића број 79, са техничком контролом коју је урадио „Symbol00“ Нада Спасеновић ПР из Београда, Водоводска улица број 75/2,

1. Пројекат архитектуре заводни број 07/25, који је урадило Привредно друштво „Нови план“ д.о.о. са седиштем у Београду, Улица Ратка Митровића број 79 и одговорни пројектант дипл.инж.арх. Слободанка Ћуковић, лиценца број 300 С467 05, са техничком контролом коју је урадио „Symbol00“ Нада Спасеновић ПР из Београда, Водоводска улица број 75/2, одговорни вршилац техничке контроле дипл.инж.арх. Нада Спасеновић, лиценца број 300 О716 16,

2/1 Пројекат конструкције заводни број 13K_PGD/25, који је урадило Привредно друштво „D Two Structure“ д.о.о. са седиштем у Београду, Улица војводе Добрњца број 13, одговорни пројектант дипл.грађ.инж. Душан Драгојловић, лиценца број 310 N978 15, са техничком контролом коју је урадила Агенција за пројектовање „Leptir Inženjering“ Марија Ивковић Кузмановић ПР из Београда, Улица Достојевског број 5, одговорни вршилац техничке контроле дипл.грађ.инж. Марија Ивковић Кузмановић, лиценца број 310 О676 16,

10/1 Пројекта рушења заводни број П-07/25, који је урадило Привредно друштво „Нови план“ д.о.о. са седиштем у Београду, Улица Ратка Митровића број 79 и одговорни пројектант дипл.инж.арх. Слободанка Ћуковић, лиценца број 300 С467 05, са техничком контролом коју је урадио „Symbol00“ Нада Спасеновић ПР из Београда, Водоводска улица број 75/2, одговорни вршилац техничке контроле дипл.инж.арх. Нада Спасеновић, лиценца број 300 О716 16,

10. Пројекат обезбеђења темељне јаме заводни број 13OTJ_PGD/25, који је урадило Привредно друштво „D Two Structure“ д.о.о. са седиштем у Београду, Улица војводе Добрњца број 13, одговорни пројектант дипл.грађ.инж. Душан Драгојловић, лиценца број 310 N978 15, са техничком контролом коју је урадила Агенција за пројектовање „Leptir Inženjering“ Марија Ивковић Кузмановић ПР из Београда, Улица Достојевског број 5, одговорни вршилац техничке контроле дипл.грађ.инж. Марија Ивковић Кузмановић, лиценца број 310 О676 16.

Елаборат о геотехничким условима изградње заводни број Е-60/24, који је урадило Привредно друштво „ГЕОАЛФА“ д.о.о. са седиштем у Београду, Улица Душана Влајића број 11, овлашћено лице дипл.инж.геол. Вања Кузмић, лиценца број 391 Л807 12.

Елаборат енергетске ефикасности заводни број Е-157-08/2024, који је урадио „MG CONCEPT“ Марија Тодоровић ПР из Београда, Улица цара Уроша број 57/21, овлашћено лице дипл.инж.арх. Горан Тодоровић, лиценца број 381 0260 12.

Саставни део овог решења чини Обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. број 21979/6-03 од 29.05.2025. године, по коме на основу достављене документације обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта на дан 29.05.2025. године, износи:

Стамбена намена ($516,79\text{m}^2 - 180,80\text{m}^2$)

$335,99\text{m}^2 \times 30.729,70 \text{ дин/м}^2 = 10.324.872,00$ динара

Комерцијална намена

$26,66\text{m}^2 \times 46.094,55 \text{ дин/м}^2 = 1.228.881,00$ динара

Укупно 11.553.753,00 динара.

Инвеститори су се определили за једнократно плаћање доприноса.

Овако утврђен допринос за уређивање грађевинског земљишта на дан 29.05.2025. године, усклађује се према званично објављеном показатељу раста потрошачких цена Организационе јединице градске управе града Београда задужене за послове статистике од дана обрачуна до дана плаћања, осим у случају плаћања у року од 15 дана од дана обрачуна, односно до 13.06.2025. године.

Уплатом доприноса за уређивање грађевинског земљишта једнократно, инвеститори стичу право на умањење доприноса од 40%. Уколико инвеститори изврше уплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта у року од 15 дана од дана обрачуна, а најкасније до 13.06.2025. године, умањени допринос за уплату износи 6.932.252,00 динара ($11.553.753,00$ динара $\times 0,60$).

Уплату од 6.932.252,00 динара је потребно извршити на рачун број 840-741538843-29 или код електронског плаћања број 840000074153884329, назив рачуна ДОПРИНОС ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА – ГРАД БЕОГРАД, по моделу 97, са позивом на број 57-020-0-2019615 плаћања 253.

Инвеститори су дужни да Одељењу за грађевинске и комуналне послове поднесу пријаву радова пре почетка извођења радова и уз пријаву да доставе 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.

Инвеститори су дужни да поднесу пријаву радова у року од три године од дана правноснажности решења о грађевинској дозволи, а по истеку тог периода, уколико се не пријаве радови, грађевинска дозвола престаје да важи.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако инвеститори у року од пет година од дана правноснажности решења не прибавр 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 инвеститори.

Образложење

Привредно друштво „Good Living Development“ д.о.о. са седиштем у Београду, Струмичка улица број 54, Привредно друштво „Vista Construction“ д.о.о. са седиштем у Београду, Топличин венац број 19а и Привредно друштво „Seraphim Studios“ д.о.о. са седиштем у Београду, Дунавска улица број 2И 9.2, преко овлашћеног лица Јовановић Александра _____, поднели су 20.05.2025. године, Одељењу за грађевинске и комуналне послове преко Централног информационог система за електронско поступање, захтев за издавање решења о грађевинској дозволи за извођење радова на изградњи угаоног једнострано узиданог стамбено-пословног објекта, спратности По+П+2, укупне БРГП 850,57m², од чега надземно БРГП 638,43m², категорије Б, класификациони број 112221, са 6 (шест) стамбених јединица и 1 (једним) пословним простором - пословним апартманом и 11 (једанаест) гаражних места у подземној етажи, на катастарској парцели број 3490/1 КО Врачар, у Вардарској улици број 10 у Београду, у складу са локацијским условима Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове града Београда број ROP-BGDU-43076-LOCH-2/2025, IX-15 заводни број 350-151/2025 од 18.03.2025. године.

Уз захтев је достављен Извод из пројекта за грађевинску дозволу заводни број 07/25, Пројекат архитектуре заводни број 07/25, Пројекат конструкције заводни број 13K_PGD/25, Пројекта рушења заводни број П-07/25, Пројекат обезбеђења темељне јаме заводни број 13OTJ_PGD/25, Елаборат о геотехничким условима изградње заводни број Е-60/24, Елаборат енергетске ефикасности заводни број Е-157-08/2024, графички прилози извода из пројекта, пројекта архитектуре, конструкције, рушења и обезбеђења темељне јаме у dwg и dwgф формату, изјава инвеститора о власништву над објектима изграђеним без одобрења за изградњу оверена пред Јавним бележником под бројем УОП-III: 1650-2025 од 16.05.2025. године, план управљања отпадом од грађења и рушења, решење Секретаријата за заштиту животне средине града Београда V-04 број 501.6-352/25 од 08.05.2025. године, којим се даје сагласност на план управљања отпадом, овлашћења инвеститора за заступање у поступку издавања грађевинске дозволе и докази о уплати административних такси и накнада за ЦЕОП.

У Централном информационом систему обједињене процедуре је извршено повезивање предмета издавања грађевинске дозволе са предметом издавања локацијских услова број ROP-BGDU-43076-LOCH-2/2025, те је извршен увид у 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 захтеву који су 20.05.2025. године, поднели Привредно друштво „Good Living Development“ д.о.о., Привредно друштво „Vista Construction“ д.о.о. и Привредно друштво „Seraphim Studios“ д.о.о., преко овлашћеног лица Јовановић Александра, 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 су Привредно друштво „Good Living Development“ д.о.о., Привредно друштво „Vista Construction“ д.о.о. и Привредно друштво „Seraphim Studios“ д.о.о. лица која у складу са Законом о планирању и изградњи могу бити подносиоци 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-43076-LOCH-2/2025, IX-15 број 350-151/2025 од 18.03.2025. 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 3490/1 КО Врачар, у Вардарској улици број 10 у Београду.

Прегледом прибављених података Републичког геодетског завода утврђено је да су катастарска парцела број 3490/1 КО Врачар и објекат на њој у у Вардарској улици број 10, на углу са Марулићевом улицом број 5 у Београду, у приватној сусвојини инвеститора Привредног друштва „Good Living Development“ д.о.о., Привредног друштва „Vista Construction“ д.о.о. и Привредног друштва „Seraphim Studios“ д.о.о., те Одељење за грађевинске и комуналне послове закључује да инвеститори имају 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 су инвеститори приложили 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 „Good Living Development“ д.о.о. са седиштем у Београду, Струмичка улица број 54, Привредном друштву „Vista Construction“ д.о.о. са седиштем у Београду, Топличин венац број 19а и Привредном друштву „Seraphim Studios“ д.о.о. са седиштем у Београду, Дунавска улица број 2И 9.2, преко овлашћеног лица Јовановић Александра _____ 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