



РЕПУБЛИКА СРБИЈА – ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР

Одељење за грађевинске и комуналне послове

Број предмета: ROP-VRA-37555-CPI-3/2025

Заводни број: 351-251/2025

Датум: 12.06.2025. 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 „BCNINTER-INVESTMENT“ д.о.о., са седиштем у Београду, Улица Максима Горког број 64, поднетом преко овлашћеног лица Весне Ђурић ПР АРХИТЕКТОНСКИ STUDIO ARHI-PLUS из Београда, Улица Ловранска број 6, за издавање решења о грађевинској дозволи за изградњу слободностојећег стамбено – пословног објекта, спратности 2По+П+2+Пс, на катастарској парцели 4152 КО Врачар у Улици Ђорђа Вајферта број 9 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 „BCNINTER-INVESTMENT“ д.о.о., са седиштем у Београду, Улица Максима Горког број 64 (матични број 21931357 и ПИБ 113826830), извођење радова на изградњи слободностојећег стамбено – пословног објекта, спратности 2По+П+2+Пс, укупне БРГП 1675,60m², од чега надземна БРГП 938,60m², категорије Б, класификациони број 112221, са 7 (седам) стамбених јединица, 1 (једним) локалом и 16 (шеснаест) гаражних места у подземној етажи, на катастарској парцели 4152 КО Врачар у Улици Ђорђа Вајферта број 9 Београду, а у складу са Локацијским условима број ROP-BGDU-37555-LOCH-2/2025, Интерни број IX-15 број 350-481/2025 од 30.04.2025. године, издатим од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Управе града Београда.

Укупна нето површина објекта износи 1.330,29m².

Предрачунска вредност радова износи 348.606.501,00 РСД.

Пре изградње објекта, инвеститор је дужан да изврши рушење потојећих објеката на парцели, и то:

- породичне стамбене зграде, дворишне право, спратности П, бруто површине објекта у основи 82m², у којој се налази двособан стан ББ у приземљу, површине 63,00m² и
- помоћне зграде, дворишне у дну плаца, спратности П, бруто површине објекта у основи 18,00m².

Саставни део грађевинске дозволе је техничка документација коју чини:

0.0 Извод из пројекта грађевинску дозволу, заводни број 0-PGD-0906/2023, који је урадио главни пројектант Весна Ћурчић, д.и.а., лиценца ИКС број 300 G111 08 и Архитектонски студио „Arhi Plus” из Београда, Улица Ловранска број 6, са техничком контролом коју је урадило Привредно друштво „URBANISTIQ“ доо са седиштем у Београду, Улица Пере Велимировића број 50,

- Пројекат за грађевинску дозволу, који садржи:

1.0 пројекат архитектуре, заводни број 1-PGD-0906/2023, који је урадио Архитектонски студио „Arhi Plus” из Београда, Улица Ловранска број 6, одговорни пројектант Весна Ћурчић, д.и.а., лиценца ИКС број 300 G111 08, са техничком контролом коју је урадило Привредно друштво „URBANISTIQ“ доо са седиштем у Београду, Улица Пере Велимировића број 50, одговорни вршилац техничке контроле Ненад Китановић, д.и.а. лиценца ИКС број 301 N543 14,

2.0 пројекат конструкције, заводни број 2-PGD-0906/2023, који је урадио Архитектонски студио „Arhi Plus” из Београда, Улица Ловранска број 6, одговорни пројектант Рада Радојевић, д.и.г., лиценца ИКС број 310 M812 13, са техничком контролом коју је урадило Привредно друштво „URBANISTIQ“ доо са седиштем у Београду, Улица Пере Велимировића број 50, одговорни вршилац техничке контроле Ненад Китановић, д.и.а. лиценца ИКС број 301 N543 14,

3.0 пројекат хидротехничких инсталација, заводни број 3-PGD-0906/2023, који је урадио Архитектонски студио „Arhi Plus” из Београда, Улица Ловранска број 6, одговорни пројектант Даница Цветковић, д.и.г., лиценца ИКС број 314 2508 03, са техничком контролом коју је урадило Привредно друштво „URBANISTIQ“ доо са седиштем у Београду, Улица Пере Велимировића број 50, одговорни вршилац техничке контроле Иван Обрадовић, д.и.а., лиценца ИКС број 300 I162 09,

4.0 пројекат електроенергетских инсталација, заводни број 4-PGD-0906/2023, који је урадио Архитектонски студио „Arhi Plus” из Београда, Улица Ловранска број 6, одговорни пројектант Биљана Ивковић, д.и.е., лиценца ИКС број 350 G559 08, са техничком контролом коју је урадило Привредно друштво „URBANISTIQ“ доо са седиштем у Београду, Улица Пере Велимировића број 50, одговорни вршилац техничке контроле Владимир Живковић д.и.е., лиценца ИКС број 350 P589 17

5.1 пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација, заводни број 03/25, који је урадило Привредно друштво „TEZOP” доо са седиштем у Београду, Улица Миљана Миљанића број 9V/3, одговорни пројектант Саша Ђорђевић, д.и.е., лиценца ИКС број 353 L012 12, са техничком контролом коју је урадио „GOSIP” из Београда, Улица Кумановска број 14, одговорни вршилац техничке контроле Горан Џелатовић д.и.г., лиценца ИКС број 353 D407 06,

5.2 пројекат система за аутоматску дојаву пожара и детекцију угљен монооксида, заводни број 06/25, који је урадило Привредно друштво „TEZOP” доо са седиштем у Београду, Улица Миљана Миљанића број 9V/3, одговорни пројектант Саша Ђорђевић, д.и.е., лиценца ИКС број 353 L012 12, решење МУП-а 07-152-95/12, са техничком контролом коју је урадио „GOSIP” из Београда, Улица Кумановска број 14, одговорни вршилац техничке контроле Горан Џелатовић д.и.г., лиценца ИКС број 353 D407 06, решење МУП-а 07-152-91/13,

6.1 пројекат машинских инсталација-грејање објекта, заводни број 6.1-PGD-0906/2023, који је урадио Архитектонски студио „Arhi Plus” из Београда, Улица Ловранска број 6, одговорни пројектант Марко Стеријадис, д.и.м., лиценца ИКС број 330 O898 16, са техничком контролом коју је урадило Привредно друштво „URBANISTIQ” доо са седиштем у Београду, Улица Пере Велимировића број 50, одговорни вршилац техничке контроле Михајло Ђокић, д.и.м., лиценца ИКС број 330 M022 13,

6/2 пројекат машинских инсталација-вентилација и одимљавање гаражног простора, заводни број 60-PGD/IV-25, који је урадило Привредно друштво „BALPA” доо са седиштем у Београду, Улица Војвођанска број 63, одговорни пројектант Пеђа Стојановић, д.и.м., лиценца ИКС број 330 K583 11, решење МУП-а 07-152-199/12, са техничком контролом коју је урадило Привредно друштво „URBANISTIQ” доо са седиштем у Београду, Улица Пере Велимировића број 50, одговорни вршилац техничке контроле Милош Матаруга, д.и.м., лиценца ИКС број 330 D516 06, решење МУП-а 07-152-289/14,

6/3 пројекат машинских инсталација-стабилни систем за аутоматско гашење пожара водом типа спринклер систем, заводни број 60-PGD/IV-25, који је урадило Привредно друштво „BALPA” доо са седиштем у Београду, Улица Војвођанска број 63, одговорни пројектант Пеђа Стојановић, д.и.м., лиценца ИКС број 330 K583 11, решење МУП-а 07-152-199/12, са техничком контролом коју је урадило Привредно друштво „URBANISTIQ“ доо са седиштем у Београду, Улица Пере Велимировића број 50, одговорни вршилац техничке контроле Милош Матаруга, д.и.м., лиценца ИКС број 330 D516 06, решење МУП-а 07-152-289/14,

6.4 пројекат електричног путничког лифта, заводни број 9-03/2025, који је урадило Привредно друштво „GT LIFT” са седиштем у Београду, Улица Илинденска број 11, одговорни пројектанти Тамара Безбрадица, д.и.м., лиценца ИКС број 333 2337 03 и Зоран Бајчетић, д.и.е., лиценца ИКС број 350 G279 08, са техничком контролом коју је урадио „LiftTech“ из Београда, Улица Маријане Грегоран број 37а, одговорни вршиоци техничке контроле Александар Стефановић, д.и.м., лиценца ИКС број 333 H486 09 и Милан Чворовић, д.и.е., лиценца ИКС број 350 5855 03,

6.5 пројекат хидрауличног аутолифта заводни број 10-03/2025, који је урадило Привредно друштво „GT LIFT” са седиштем у Београду, Улица Илинденска број 11, одговорни пројектанти Тамара Безбрадица, д.и.м., лиценца ИКС број 333 2337 03 и Зоран Бајчетић, д.и.е., лиценца ИКС број 350 G279 08, са техничком контролом коју је урадио „LiftTech“ из Београда, Улица Маријане Грегоран број 37а, одговорни вршиоци техничке контроле Александар Стефановић, д.и.м., лиценца ИКС број 333 H486 09 и Милан Чворовић, д.и.е., лиценца ИКС број 350 5855 03 и

10.0 пројекат заштите темељне јаме, заводни број 10-PGD-0906/2023, који је урадио Архитектонски студио „Arhi Plus” из Београда, Улица Ловранска број 6, одговорни пројектант Рада Радојевић, д.и.г., лиценца ИКС број 310 M812 13, са техничком контролом коју је урадило Привредно друштво „URBANISTIQ“ доо са седиштем у Београду, Улица Пере Велимировића број 50, одговорни вршилац техничке контроле Мирко Диклић, д.и.г. лиценца ИКС број 310 0682 03.

Елаборат о геотехничким условима изградње, заводни број GT 09/25, који је урадило Привредно друштво „GT SOIL INŽENJERING” доо са седиштем у Београду, Улица Господар Јевремова број 46, овлашћено лице Златко Милисављевић, дипл.инж.геол., лиценца ИКС број 391 N944 15.

Елаборат енергетске ефикасности, заводни број 17-02/25, који је урадило Привредно друштво „N-NEŠKOGRADNJA“ доо са седиштем у Београду, Улица Ресавска број 82, овлашћено лице Горан Веловић, д.и.г. лиценца ИКС број 381 0664 13.

Елаборат заштите од пожара, заводни број 60-PGD/IV-25, Привредно друштво „BALPA” доо са седиштем у Београду, Улица Војвођанска број 63, овлашћено лице Пеђа Стојановић, д.и.м., лиценца ИКС број 330 K583 11.

Саставни део овог решења чини Обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. број 24039/6-03 од 11.06.2025. године, по коме на основу достављене документације обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта на дан 11.06.2025. године, износи 23.924.454,00 динара, а инвеститор се определио за једнократно плаћање доприноса.

На основу достављене документације обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта на дан 11.06.2025. године износи:

Стамбена намена (709,26 м² – 77,40 м²)

631,86 м² x 30.729,70 дин/м² = 19.416.868,00 динара

Комерцијална намена

97,79 м² x 46.094,55 дин/м² = 4.507.586,00 динара

Укупно 23.924.454,00 динара.

Овако утврђен допринос за уређивање грађевинског земљишта на дан 11.06.2025. 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 26.06.2025. године.

Уплатом доприноса за уређивање грађевинског земљишта једнократно, инвеститор стиче право на умањење доприноса од 40%. Уколико инвеститор изврши уплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта у року од 15 дана од дана обрачуна, а најкасније до 26.06.2025. године, умањени допринос за уплату износи 14.354.672,00 динара (23.924.454,00 динара x 0,60).

Уплату од 14.354.672,00 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 09-020-0-2019728 плаћања 253.

Инвеститор је дужан да Одељењу за грађевинске и комуналне послове поднесе пријаву радова 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 поднесе 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 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 инвеститори.

О б р а з л о ж е њ е

Привредно друштво „BCNINTER-INVESTMENT“ д.о.о., са седиштем у Београду, Улица Максима Горког број 64, преко овлашћеног лица Весне Ђурић ПР ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI-PLUS из Београда, Улица Ловранска број 6, поднело је 30.05.2025. 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 слободностојећег стамбено – пословног објекта, спратности 2По+П+2+Пс, укупне БРГП 1675,60m², од чега надземна БРГП 938,60m², категорије Б, класификациони број 112221, са 7 (седам) стамбених јединица, 1 (једним) локалом и 16 (шеснаест) гаражних места у подземној етажи, на катастарској парцели 4152 КО Врачар у Улици Ђорђа Вајферта број 9 Београду, а у складу са Локацијским условима број ROP-BGDU-37555-LOCH-2/2025, Интерни број IX-15 број 350-481/2025 од 30.04.2025. године, издатим од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Управе града Београда.

Уз захтев је достављен Извод из пројекта грађевинску дозволу заводни број 0-PGD-0906/2023, Пројекат архитектуре заводни број 1-PGD-0906/2023, Пројекат конструкције заводни број 2-PGD-0906/2023, Пројекат хидротехничких инсталација заводни број 3-PGD-0906/2023, Пројекат електроенергетских инсталација заводни број 4-PGD-0906/2023, Пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација заводни број 03/25, Пројекат система за аутоматску дојаву пожара и детекцију угљен монооксида заводни број 06/25,

Пројекат машинских инсталација-грејање објекта заводни број 6.1-PGD-0906/2023, Пројекат машинских инсталација-вентилација и одимљавање гаражног простора заводни број 60-PGD/IV-25, Пројекат машинских инсталација-стабилни систем за аутоматско гашење пожара водом типа спринклер систем заводни број 60-PGD/IV-25, Пројекат електричног путничког лифта заводни број 9-03/2025, Пројекат хидрауличног аутолифта заводни број 10-03/2025, Пројекат заштите темељне јаме, заводни број 10-PGD-0906/2023, Елаборат о геотехничким условима изградње заводни број GT 09/25, Елаборат енергетске ефикасности заводни број 17-02/25, Елаборат заштите од пожара заводни број 60-PGD/IV-25, графичке прилоге извода из пројекта и ПГД у dwg и gwf формату, Решење о давању сагласности на План управљања отпадом V-04 број 501.6-466/2025 од 14.05.2025. године, које је издао Секретаријат за заштиту животне средине Управе града Београда, пуномоћје за подношење захтева и доказе о уплати административних такси за подношење захтева, издавање решења и ЦЕОП.

У Централном информационом систему обједињене процедуре је извршено повезивање предмета издавања грађевинске дозволе са предметом издавања локацијских услова, те је извршен увид у Локацијске услове ROP-BGDU-37555-LOCH-2/2025, Интерни број IX-15 бр. 350-481/2025 од 30.04.2025. године и услове јавних комуналних предузећа.

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 је 30.05.2025. године, поднело Привредно друштво „BCNINTER-INVESTMENT“ д.о.о., преко овлашћеног лица Весне Ћурић ПР ARHITEKTONSKI STUDIO ARHI-PLUS, 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 BCNINTER-INVESTMENT“ 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-37555-LOCH-2/2025, Интерни број IX-15 бр. 350-481/2025 од 30.04.2025. 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 обједињене процедуре, за катастарску парцелу број 4152 КО Врачар, у Улици Ђорђа Вајферта број 9 у Београду.

Прегледом прибављених података Републичког геодетског завода утврђено је да је катастарска парцела број 4152 КО Врачар и објекти на њој у Улици Ђорђа Вајферта број 9 у Београду, у приватној својини инвеститора Привредног друштва „BCNINTER-INVESTMENT“ д.о.о., те Одељење за грађевинске и комуналне послове закључује да инвеститор 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 „BCNINTER-INVESTMENT“ д.о.о., са седиштем у Београду, Улица Максима Горког број 64, преко овлашћеног лица Весне Ђурић ПР АРХИТЕКТОНСКИ STUDIO АРНИ-PLUS из Београда, Улица Ловранска број 6 и Секретаријату за инспекцију, надзор и комуникацију града Београда путем Централног информационог система обједињене процедуре и архиви овде.

Службено лице:

Ива Живковић

Координатор

Ана Зеленовић

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Ана Поскић