РЕПУБЛИКА СРБИЈА – ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР
Одељење за грађевинске и комуналне послове
Број: ROP-VRA-35123-ISAW-1/2025
Заводни број: 351-544/2025
Датум: 28.11.2025. 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 одобрења за извођење грађевинских радова, покренутој по захтеву Мацура Дубравка _____ и Привредног друштва „QD PLUS PROPERTY“ д.о.о. са седиштем у Новом Саду, Футошки пут број 40б, које заступа Мацура Дубравко _____, за издавање одобрења за извођење радова на реконструкцији етаже приземља и етаже сутерена стамбено-пословне зграде спратности 3По+Су+П+6+Пс, на катастарској парцели број 5224 КО Врачар, у Јужном булевару број 78, 78а и 78б у Београду, који подразумевају реконструкцију двоетажног пословног простора ПП1 у сутерену и приземљу, на кућном броју 78а у Јужном булевару, реконструкцију пословног простора Л1 у сутерену на кућном броју 78б у Јужном булевару и реконструкцију и пренамену у пословни простор сутеренских остава и гараже у приземљу, на кућном броју 78 у Јужном булевару, ради припајања тако добијеног пословног простора пословном простору ПП1 и пословном простору Л1, 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 - испр., 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13,132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и чл. 27. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/23), а у вези са чланом 145. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13,132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), доноси

Р Е Ш Е Њ Е

ОДОБРАВА СЕ Мацура (_____) Дубравку _____ (ЈМБГ _____) и Привредном друштву „QD PLUS PROPERTY“ д.о.о. са седиштем у Новом Саду, Футошки пут број 40б (ПИБ 110858696 и матични број 21394483), извођење радова на реконструкцији етаже приземља и етаже сутерена стамбено-пословне зграде спратности 3По+Су+П+6+Пс, на катастарској парцели број 5224 КО Врачар, у Јужном булевару број 78, 78а и 78б у Београду, који подразумевају:

- реконструкцију двоетажног пословног простора ПП1 у сутерену и приземљу, укупне површине 340,84m² (површине у сутерену 41,27m² и површине у приземљу 299,57m²), на кућном броју 78а у Јужном булевару,

- реконструкцију пословног простора Л1 у сутерену површине 33,92m² на кућном броју 78б у Јужном булевару,

- реконструкцију и пренамену у пословни простор сутеренских остава површине 248,80m² и гараже у приземљу нето површине 66,86m² у којој се налази паркинг место ПМ 30, корисне површине 13m², на кућном броју 78 у Јужном булевару и

- припајање тако добијеног пословног простора пословном простору ПП1 и пословном простору Л1.

Након изведених радова у стамбено-пословној згради спратности 3По+Су+П+6+Пс, на катастарској парцели број 5224 КО Врачар, у Јужном булевару број 78, 78а и 78б у Београду, формираће се:

- двоетажни пословни простор ПП1 у сутерену и приземљу, укупне површине 387,49m² (у сутерену површине 10,26m² и у приземљу површине 377,23m²), на кућном броју 78а у Јужном булевару, у власништву инвеститора Привредног друштва „QD PLUS PROPERTY“ д.о.о. са седиштем у Новом Саду, Футошки пут број 40б (ПИБ 110858696 и матични број 21394483) и

- пословни простор Л1 у сутерену површине 300m², на кућном броју 78б у Јужном булевару, у власништву инвеститора Мацура (_____) Дубравка _____ (ЈМБГ _____).

Два паркинг места се формирају у предњем делу слободне површине парцеле, ка Јужном булевару.

Инвестициона вредност радова износи 25.000.000,00 динара без ПДВ-а.

Категорија предмета интервенције је В, класификационе ознаке 122012.

Радови се изводе у постојећем волумену и габариту објекта, без промене на фасади објекта.

Техничку документацију која је саставни део решења чини:

- 0.0 Главна свеска идејног пројекта заводни број 144/25, који је урадила главни пројектант дипл.инж.арх. Татјана Петров, лиценца број 300 D952 06 и Привредно друштво „Time studio“ д.о.о. са седиштем у Београду - Борча, Косовопољска улица број 11,

- 1.0 Идејни пројекат архитектуре заводни број 144.1/25, који је урадило Привредно друштво „Time studio“ д.о.о. са седиштем у Београду - Борча, Косовопољска улица број 11 и одговорни пројектант дипл.инж.арх. Татјана Петров, лиценца број 300 D952 06,

- 20. Идејни пројекат конструкције заводни број 144.2/25, који је урадило Привредно друштво „Time studio“ д.о.о. са седиштем у Београду - Борча, Косовопољска улица број 11 и одговорни пројектант дипл.грађ.инж. Владимир Пешић, лиценца број 310 I 714 10,

- 3.0 Идејни пројекат хидротехничких инсталација заводни број 144.3/25, који је урадило Привредно друштво „Time studio“ д.о.о. са седиштем у Београду - Борча, Косовопољска улица број 11 и одговорни пројектант дипл.инж.арх. Татјана Петров, лиценца број 300 D952 06,

- 4.0. Идејни пројекат електроенергетских инсталација заводни број 144.4/25, који је урадило Привредно друштво „Time studio“ д.о.о. са седиштем у Београду - Борча, Косовопољска улица број 11 и одговорни пројектант дипл.инж.ел. Миодраг Миливојевић, лиценца број 350 1007 03,

- 5.0. Идејни пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација заводни број 144.5/25, који је урадило Привредно друштво „Time studio“ д.о.о. са седиштем у Београду - Борча, Косовопољска број 11 и одговорни пројектант дипл.инж.ел. Миодраг Миливојевић, лиценца број 353 N219 14.

Обрачуном доприноса за уређивање грађевинског земљишта Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. број 49041/6-06 од 24.11.2025. године, који чини саставни део овог решења, утврђено је да је:

ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋЕГ ПРОСТОРА:

Подаци катастра непокретности: објекат бр. 9: стамбено-пословна зграда спратности 3По+Су+П+6+Пс, објекат има одобрење за употребу и у оквиру исте укњижена два посебна дела, која су предмет интервенције:

- локал Л1 у сутерену нето површине 33,92m² и двоетажни пословни простор ПП1 нето површине површине 340,84m² (у сутерену 41,27m² и у приземљу 299,57m²) што укупно износи 374,76m².

Укупно призната површина 374,76m² комерцијалне намене.

ПЛАНИРАНА ПОВРШИНА:
Укупна нето површина дела објекта под интервенцијом 687,49m²
Нето површина комерцијалне намене
сутерен: локал Л1 и пословни простор ПП1 310,26m²
Приземље: пословни простор ПП1 377,23m²

Просечна цена стана новоградње: 307.297,00 дин/m²
Зона локације: I
Коефицијент зоне: 0,1000
Коефицијент намене:
- стамбена 1,00
- комерцијална 1,50

Износ доприноса на дан 24.11.2025. године:
Стамбена намена 30.729,70 дин/m²
комерцијална намена 46.094,55 дин/m²

Допринос за уређивање грађевинског земљишта се плаћа за разлику у површини од 312,73m² (687,49m² – 374,76m²) и то за: 235,07m² - пренамена дела остава (за које допринос није наплаћен) у сутерену у комерцијалну делатност, 66,86m² - пренамена гараже (стамбене намене) у приземљу у комерцијалну делатност и за новопројектовану нето површину комерцијалне намене од 10,80m².

На основу достављене документације обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта на дан 24.11.2025. године износи:
комерцијална намена 245,87m² (235,07m² + 10,80m²)
245,87m² x 46.094,55 дин/m² = 11.333.267,00 динара

Пренамена стамбеног простора у комерцијални 66,86m²
15.364,85 дин/m² = (46.094,55 дин/m² – 30.729,70 дин/m²)
66,86m² x 15.364,85 дин/m² = 1.027.293,87 динара
Укупно: 12.360.560,87 динара.

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 09.12.2025. године умањени допринос за уплату износи 7.416.337,00 динара (12.360.560,87 динара x 0,60).

Уплату од 7.416.337,00 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 02-020-2-2021098 плаћања 253.

Овако утврђен допринос за уређивање грађевинског земљишта на дан 24.11.2025. 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 09.12.2025. године.

Уколико Инвеститор не изврши уплату до 09.12.2025. године, обавезује се да најкасније пре подношења захтева за пријаву радова, прибави обавештење о висини доприноса за уплату са припадајућом валоризацијом.

Потврду о регулисању обавезе у погледу плаћања доприноса Дирекција издаје у року од 5 дана од дана пријема уплате на наведени уплатни рачун.

Коначним обрачуном доприноса за уређивање грађевинског земљишта утврдиће се евентуална разлика између изграђене површине у односу на обрачунату овим обрачуном.

У случају више изграђене површине обавеза плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта обрачунава се применом јединичног износа доприноса утврђеног на дан 24.11.2025. године, валоризованог према показатељу раста потрошачких цена Организационе јединице Градске управе града Београда задужене за послове статистике, а за период од дана обрачуна до дана утврђивања доприноса по коначном обрачуну.

Коначни обрачун доприноса је саставни део употребне дозволе.

Инвеститори су дужни да Одељењу за грађевинске и комуналне послове поднесу пријаву радова пре почетка извођења радова и да уз пријаву доставе доказ о регулисању обавеза у погледу доприноса за уређивање грађевинског земљишта, доказ о плаћеној административној такси и изјаву о датуму почетка и року завршетка грађења, односно извођења радова, у складу са чланом 31. и 32. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/23).

О б р а з л о ж е њ е

Мацура Дубравко _____ и Привредно друштво „QD PLUS PROPERTY“ д.о.о. са седиштем у Новом Саду, Футошки пут број 40б, које заступа Мацура Дубравко _____, поднели су 28.10.2025. године, Одељењу за грађевинске и комуналне послове преко Централног информационог система за електронско поступање, захтев за издавање одобрења за извођење радова на реконструкцији етаже приземља и етаже сутерена стамбено-пословне зграде спратности 3По+Су+П+6+Пс, на катастарској парцели број 5224 КО Врачар, у Јужном булевару број 78, 78а и 78б у Београду, који подразумевају реконструкцију двоетажног пословног простора ПП1 у сутерену и приземљу, на кућном броју 78а у Јужном булевару, реконструкцију пословног простора Л1 у сутерену на кућном броју 78б у Јужном булевару, реконструкцију и пренамену у пословни простор сутеренских остава и гараже у приземљу, на кућном броју 78 у Јужном булевару, ради припајања тако добијеног пословног простора пословном простору ПП1 и пословном простору Л1.

Уз захтев су доставили Главну свеску идејног пројекта заводни број 144/25, Идејни пројекат архитектуре заводни број 144.1/25, Идејни пројекат конструкције заводни број 144.2/25, Идејни пројекат хидротехничких инсталација заводни број 144.3/25, Идејни пројекат електроенергетских инсталација заводни број 144.4/25, Идејни пројекат телекомунуикационих и сигналних инсталација, заводни број 144.5/25, графичке прилоге у dwg-у, Уговор о купопродаји непокретности у изградњи закључен између Привредног друштва „QD PLUS PROPERTY“ д.о.о. као продавца и Мацура Дубравка као купца, оверен пред Јавним бележником под бројем ОПУ: 1901-2023 од 02.08.2025. године, овлашћење за заступање у поступку и доказе о уплати административних такси и накнада за ЦЕОП.

Чланом 8ђ. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09 – испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), 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 28.10.2025. године, поднели Дубравко Мацура и Привредно друштво „QD PLUS PROPERTY“ д.о.о., које заступа Дубравко Мацура, 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 Дубравко Мацура и Привредно друштво „QD PLUS PROPERTY“ 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 документација прописана Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима донетим на основу овог закона.

Прегледом достављене техничке документације стручно лице Одељења за грађевинске и комуналне послове је, у складу са овлашћењима из члана 8ђ. Закона о планирању и изградњи, утврдило да је уз захтев достављена техничка документација прописана Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима донетим на основу овог закона и да постоје технички услови да се одобре радови ближе описани у диспозитиву решења.

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 5224 КО Врачар, у Јужном булевару број 78, 78а и 78б у Београду.

Прегледом прибављених података Републичког геодетског завода Одељење је утврдило да су стамбено-пословна зграда спратности 3По+Су+П+6+Пс, на катастарској парцели број 5224 КО Врачар, у Јужном булевару број 78, 78а и 78б у Београду, пословни простор ПП1 у сутерену и приземљу, укупне површине 341m² (површине у сутерену 41,27m² и површине у приземљу 299,57m²), на кућном броју 78а у Јужном булевару, пословни простор Л1 у сутерену површине 34m² на кућном броју 78б у Јужном булевару и паркинг место ПМ 30 у приземљу, корисне површине 13m², у приватној својини иневститора Привредног друштва „QD PLUS PROPERTY“ д.о.о.

Прегледом достављеног Уговора о купопродаји непокретности у изградњи закљученог између Привредног друштва „QD PLUS PROPERTY“ д.о.о. као продавца и Мацура Дубравка као купца, овереног пред Јавним бележником под бројем ОПУ: 1901-2023 од 02.08.2025. године, утврђено је да је Привредно друштво „QD PLUS PROPERTY“ д.о.о. инвеститору Мацура Дубравку пренело право власништва над пословним простором Л1 у сутерену на кућном броју 78б у Јужном булевару и станарским оставама у сутерену које су купци посебних делова уговорима уступили продавцу Привредном друштву „QD PLUS PROPERTY“ д.о.о. и дали му право да као инвеститор прода предметне непокретности и да их пренамени у корист купца ради припајања предметном пословном простору.

На основу наведеног се закључује да инвеститори Дубравко Мацура и Привредно друштво „QD PLUS PROPERTY“ д.о.о. имају одговарајуће право за извођење радова у складу са поднетим захтевом.

Чланом 145. 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, 62/23 и 91/25) је прописано да решење о одобрењу за извођења радова издаје се инвеститору који има одговарајуће право на земљишту или објекту и који је доставио потребну техничку документацију, доказе о уплати одговарајућих такси и накнада и друге доказе у складу са прописом којим се ближе уређује поступак спровођења обједињене процедуре.

Чланом 27. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/23) је између осталог прописано да по пријему захтева за издавање решења из члана 145. Закона, надлежни орган проверава испуњеност формалних услова за поступање по том захтеву и ако утврди да су испуњени услови из ст. 1-3. овог члана, надлежни орган доноси решење у складу са чланом 145. Закона, у року од пет радних дана од дана подношења захтева.

На основу доказа приложених уз захтев, ово Одељење утврђује да је приложена сва потребна документација прописана чланом 145. 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, 62/23 и 91/25), те је у складу са тим донета одлука ближе описана у диспозитиву решења.

Такса за ово решење наплаћена је у износу од 7.310,00 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, 94/24 и 55/25).

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 610,00 динара административне таксе и уплаћује се на рачун број 840-742221843-57, модел 97, позив на број 2202004401, прималац РС.

Решење доставити: Мацура Дубравку _____ и Привредном друштву „QD PLUS PROPERTY“ д.о.о. са седиштем у Новом Саду, Футошки пут број 40б, које заступа Дубравко Мацура _____, Секретаријату за инспекцију, надзор и комуникацију града Београда, Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. и архиви овде.

Службена лица:

Драгана Крнетић

Координатор

Ана Зеленовић

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Ана Поскић