РЕПУБЛИКА СРБИЈА – ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР
Одељење за грађевинске и комуналне послове
Број предмета: ROP-VRA-2724-CPA-8/2026
Заводни број: 351-185/2026
Датум: 25.03.2026. 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, покренутој по захтеву Пијовић Јанка _____ и Привредног друштва „JIMSGRAD INVEST“ д.о.о. са седиштем у Београду, Приморска улица број 2, поднетом преко овлашћеног лица Лучић Игора _____, за измену правноснажног решења о грађевинској дозволи Одељења за грађевинске и комуналне послове Управе градске општине Врачар у Београду број ROP-VRA-2724-CPI-3/2024, заводни број 351-583/2024 од 16.09.2024. године, услед измена насталих у току градње, 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, 62/23 и 91/25), чл. 22. и чл. 25. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/23) и чл. 142. 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) доноси

Р Е Ш Е Њ Е О
ИЗМЕНИ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

МЕЊА СЕ правноснажно решење о грађевинској дозволи Одељења за грађевинске и комуналне послове Управе градске општине Врачар у Београду број ROP-VRA-2724-CPI-3/2024, заводни број 351-583/2024 од 16.09.2024. године, којим је Пијовић (_____) Јанку _____ (ЈМБГ _____) и Привредном друштву „JIMSGRAD INVEST“ д.о.о. са седиштем у Београду, Приморска улица број 2 (матични број 21928992), одобрено извођење радова на изградњи двострано узиданог стамбеног објекта, спратности По2+По1+П+3+Пс, са укупно 9 (девет) стамбених јединица и 12 (дванаест) паркинг места од којих је 10 (десет) у подрумској етажи, а 2 (два) на парцели, у Церској улици број 4, на катастарској парцели број 3507/1 КО Врачар у Београду, услед измена насталих у току градње.

Измене се односе на промену организације простора стана број 9, промену укупне бруто надземне и нето површине објекта и промену димензија отвора на дворишној фасади стамбеног објекта.

Услед измена насталих током градње, изводи се стамбени објекат спратности По2+По1+П+3+Пс, укупне БРГП 1068,56m^2, од чега надземно БРГП 751,51m^2 по СРПС-у, класификациони број 112221, са укупно 9 (девет) стамбених јединица и 12 (дванаест) паркинг места од којих 10 (десет) у подрумској етажи, а 2 (два) на парцели, у Церској улици број 4, на катастарској парцели број 3507/1 КО Врачар у Београду.

Предрачунска вредност радова износи 9.500.000,00 РСД.

Укупна нето површина објекта износи 881,74m^2.

Објекат је категорије Б, класификациони број 112221.

Измене су у складу са локацијским условима Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове града Београда број ROP-BGDU-2724-LOC-2/2024, IX-15 број 350-1290/2024 од 15.08.2024. године.

Саставни део решења о измени грађевинске дозволе чини техничка документација:

0.0 Извод из пројекта за измену грађевинске дозволе заводни број 03/24, 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, Косовопољска улица број 11, са техничком контролом коју је урадио Биро за пројектовање, грађење и инжењеринг „Студио МАД" Жана Давидовић ПР из Београда, Сазонова улица број 45.

Пројекат за измену грађевинске дозволе који садржи:

0.1 пројекат архитектуре заводни број 03-1/24, који је урадило Привредно друштво „TIME STUDIO" д.о.о. са седиштем у Београду, Косовопољска улица број 11, одговорни пројектант дипл.инж.арх. Татјана Петров, лиценца број 300 D952 06, са техничком контролом коју је урадио Биро за пројектовање, грађење и инжењеринг „Студио МАД" Жана Давидовић ПР из Београда, Сазонова улица број 45, одговорни вршилац техничке контроле дипл.инж.арх. Жана Давидовић, лиценца број 300 3929 03.

Измена обрачуна доприноса Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. број 13436/6-06 од 24.03.2026. године, којом је констатовано да утврђени допринос за уређивање грађевинског земљишта по Обрачуну доприноса број 41282/6-03 од 12.09.2024. године, у поступку добијања измене грађевинске дозволе за изградњу предметног стамбеног објекта, на дан 12.09.2024. године је износио:

стамбена намена: 30.739,80 дин/m²

а што валоризовано до 24.03.2026. године износи:

стамбена намена: 32.526,37 дин/m² (30.739,80 дин/m² x 1,0581190350)

На основу достављене документације обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта на дан 24.03.2026. године, износи:

стамбена намена: 6,55m² (636,26m² – 629,71m²)

6,55m² x 32.526,37 дин/m² = 213.048,00 динара

УКУПНО: 213.048,00 динара

Инвеститори су се определили да овако обрачунат допринос за уређивање грађевинског земљишта плате једнократно (констатовано дописом општине).

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 08.04.2026. године, умањени допринос за уплату износи 127.829,00 динара (213.048,00 динара x 0,60).

Уплату износа од 127.829,00 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 16-020-2-2022128, шифра плаћања 253.

Овако утврђен допринос за уређивање грађевинског земљишта на дан 24.03.2026. 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 08.04.2026. године.

Уколико инвеститори не изврше уплату до 08.04.2026. године, обавезују се да најкасније пре подношења захтева за пријаву радова, прибаве обавештење о висини доприноса за уплату са припадајућом валоризацијом.

Потврду о измиреном доприносу за уређивање грађевинског земљишта 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 24.03.2026. 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 пријаве радове у року од три године од дана правноснажности овог решења о измени грађевинске дозволе, а по истеку тог периода, уколико се не пријаве радови, решење о измени грађевинске дозволе престаје да важи.

Решење о измени грађевинске дозволе престаје да важи ако инвеститори у року од пет година од дана правноснажности решења не прибаве употребну дозволу.

У случају штете настале као последица примене техничке документације која је саставни део решења о измени 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.

У свему осталом правноснажно решење о грађевинској дозволи Одељења за грађевинске и комуналне послове Управе градске општине Врачар у Београду број ROP-VRA-2724-CPI-3/2024, заводни број 351-583/2024 од 16.09.2024. године, остаје неизмењено.

О б р а з л о ж е њ е

Пијовић Јанко _____ и Привредно друштво „JIMSGRAD INVEST“ д.о.о. са седиштем у Београду, Приморска улица број 2, преко овлашћеног лица Лучић Игора _____, поднели су 13.03.2026. године, Одељењу за грађевинске и комуналне послове преко Централног информационог система за електронско поступање, захтев за измену правноснажног решења о грађевинској дозволи Одељења за грађевинске и комуналне послове Управе градске општине Врачар у Београду број ROP-VRA-2724-CPI-3/2024, заводни број 351-583/2024 од 16.09.2024. године, којим је Пијовић Јанку _____ и Привредном друштву „JIMSGRAD INVEST“ д.о.о. са седиштем у Београду, Приморска улица број 2, одобрено извођење радова на изградњи двострано узиданог стамбеног објекта, спратности По2+По1+П+3+Пс, са укупно 9 (девет) стамбених јединица и 12 (дванаест) паркинг места од којих је 10 (десет) у подрумској етажи, а 2 (два) на парцели, у Церској улици број 4, на катастарској парцели број 3507/1 КО Врачар у Београду, услед измена насталих у току градње.

Уз захтев је достављен Извод из пројекта за измену грађевинске дозволе заводни број 03/24, са техничком контролом, Пројекат за измену грађевинске дозволе који садржи пројекат архитектуре заводни број 03-1/24 са техничком контролом, графички прилози у dwg формату, овлашћење за заступање у поступку и докази о уплати административних такси и накнада за ЦЕОП.

У ЦЕОП-у је извршено повезивање са поступком издавања локацијских услова, те је извршен увид у локацијске услове Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове града Београда број ROP-BGDU-2724-LOC-2/2024, IX-15 број 350-1290/2024 од 15.08.2024. 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, 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 13.03.2026. године, поднели Пијовић Јанко и Привредно друштво „JIMSGRAD INVEST“ д.о.о. преко овлашћеног лица Лучић Игора, 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 Пијовић Јанко и Привредно друштво „JIMSGRAD INVEST“ 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.

Стручно лице Одељења је утврдило да су подаци наведени у изводу из пројекта за измену грађевинске дозволе у складу са локацијским условима Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове града Београда број ROP-BGDU-2724-LOC-2/2024, IX-15 број 350-1290/2024 од 15.08.2024. године, те да постоје технички услови да се одобри измена решења решења о грађевинској дозволи Одељења за грађевинске и комуналне послове Управе градске општине Врачар у Београду број ROP-VRA-2724-CPI-3/2024, заводни број 351-583/2024 од 16.09.2024. године, на начин ближе описан у диспозитиву решења.

Чланом 142. 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), прописано је да ако у току изградње, односно извођења радова, настану измене у односу на издату грађевинску дозволу, главни пројекат, односно пројекат за грађевинску дозволу, инвеститор је дужан да обустави градњу и поднесе захтев за измену грађевинске дозволе, а став 3. да се уз захтев за измену грађевинске дозволе прилаже и нови пројекат за грађевинску дозволу, односно сепарат пројекта за грађевинску дозволу који се мења.

Чланом 25. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/23) је прописано да ако су испуњени услови за даље поступање по захтеву за измену решења о грађевинској дозволи, надлежни орган у законом прописаним роковима доноси решење о измени решења о грађевинској дозволи.

Имајући у виду утврђено чињенично стање, Одељење за грађевинске и комуналне послове је на основу 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, 62/23 и 91/25), чл. 22. и чл. 25. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/23) и чл. 142. 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), донело одлуку ближе описану у диспозитиву решења.

Такса за ово решење наплаћена је у износу од 4.880,00 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, 55/25 и 109/25).

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 решења, 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: Пијовић Јанку _____ и Привредном друштву „JIMSGRAD INVEST“ д.о.о. са седиштем у Београду, Приморска улица број 2, преко овлашћеног лица Лучић Игора _____, Секретаријату за инспекцију, надзор и комуникацију града Београда, ЈП. Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда и архиви.

Службено лице:

Драгана Крнетић

Координатор:

Ана Зеленовић

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Ана Поскић