РЕПУБЛИКА СРБИЈА – ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР
Одељење за грађевинске и комуналне послове
Број предмета: ROP-VRA-24146-CPIH-5/2026
Заводни број: 351-248/2026
Датум: 27.04.2026. 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 издавања грађевинске дозволе, покренутој по захтеву Друштва за изградњу стамбених и нестамбених зграда „OUN PROMET“ д.о.о. са седиштем у Београду, Улица Стјепана Љубише број 10, Ђурђевић Радовина _____, Живкоски Александре _____, Живкоски Дарка _____, Пуцаревић Немање _____ и Предузећа за производњу, трговину и услуге „INKOM“ д.о.о. са седиштем у Бајиној Башти, Трг Душана Јерковића број 10, поднетом преко овлашћеног лица Друштва за изградњу стамбених и нестамбених зграда „OUN PROMET“ д.о.о. са седиштем у Београду, Улица Стјепана Љубише број 10, за издавање решења о грађевинској дозволи за извођење радова на изградњи двострано узиданог стамбеног објекта, спратности 2По+Су+П+3+Пк, на катастарској парцели број 3495 КО Врачар у Церској улици број 18 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 и 15/26), 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, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), 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, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), доноси

РЕШЕЊЕ О
ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ

ОДОБРАВА СЕ Друштву за изградњу стамбених и нестамбених зграда „OUN PROMET“ д.о.о. са седиштем у Београду, Улица Стјепана Љубише број 10 (матични број 17415425), Ђурђевић (_____) Радовину _____ (ЈМБГ _____), Живкоски (_____) Александри _____ (ЈМБГ _____), Живкоски (_____) Дарку _____ (ЈМБГ _____) и Предузећу за производњу, трговину и услуге „INKOM“ д.о.о. са седиштем у Бајиној Башти, Трг Душана Јерковића број 10 (матични број 6095682), извођење радова на изградњи двострано узиданог стамбеног објекта, спратности 2По+Су+П+3+Пк, укупне БРГП 1532,70m^2, од чега надземно БРГП 886,68m^2, категорије Б,

класификациони број 112221, са 12 стамбених јединица и 16 гаражних места у подземним етажама, на катастарској парцели број 3495 КО Врачар у Церској улици број 18 у Београду, а у складу са локацијским условима Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове града Београда број ROP-BGDU-24146-LOC-3/2025, IX-15 број 350-2256/2025 од 12.12.2025. године.

Укупна нето површина ообјекта износи 1183,08m^2.

Предрачунска вредност радова је 256.630.000,00 РСД, без ПДВ.

Инвеститори су у обавези да пре изградње новог објекта поруше постојеће објекте на катастарској парцели број 3495 КО Врачар, и то:

Стамбену зграду за колективно становање - уличну са дворишним краком лево и десно, спратности П, у којој се налазе:

- једнособан стан број 1, први десно, површине 27m^2,

- једнособан стан број 2, други десно, површине 21m^2,

- једнособан стан број 3, трећи десно, површине 22m^2,

- једнособан стан број 4, четврти десно, површине 20m^2,

- једнособан стан број 5, пети десно, површине 18m^2,

- једнособан стан број 2, први лево, површине 37m^2 и

- једнособан стан број 1, други лево, површине 38m^2.

Помоћну зграду, прву дворишну лево, спратности П, површине у основи 68m^2.

Помоћну зграду, другу дворишну лево, спратности П, површине у основи 34m^2.

Помоћну зграду, крајњу дворишну лево, спратности П, површине у основи 5m^2.

Помоћну зграду, трећу дворишну лево, спратности П, површине у основи 3m^2.

Саставни део решења о грађевинској дозволи је техничка документација, коју чини:

0.0 Извод из пројекта грађевинску дозволу заводни број 54/10/21-ПГД, који је урадио главни пројектант дипл.инж.арх. Милорад Повреновић, лиценца број 300 Х534 09, са техничком контролом коју је урадила Агенција за пројектовање „ОХО Arhitekti“ Раде Лалић ПР из Београда, Паштровићева улица број 7/21,

1. пројекат архитектуре заводни број ПГД0042025, који је урадило Привредно друштво „МИПРОЈЕКТ” д.о.о. са седиштем у Београду, Захумска улица број 10, одговорни пројектант дипл.инж.арх. Милорад Повреновић, лиценца број 300 Х534 09, са техничком контролом коју је урадила Агенција за пројектовање „ОХО Arhitekti“ Раде Лалић ПР из Београда, Паштровићева улица број 7/21, одговорни вршилац техничке контроле дипл.инж.арх. Раде Лалић, лиценца број 300 К127 11, који садржи технички опис хидротехничких, електроенергетских, телекомуникационих и сигналних инсталација, термотехничких инсталација, машинских инсталација вентилације и одимљавања, спринклер инсталација и инсталција електричног путничког лифта и аутоплатформе,

2. пројекат конструкције заводни број ПГД0042025, који је урадило Привредно друштво „МИПРОЈЕКТ” д.о.о. са седиштем у Београду, Захумска улица број 10, одговорни пројектант дипл.грађ.инж. Иван Бојовић, лиценца број 310 7521 04, са техничком контролом коју је Агенција за пројектовање „ОХО Arhitekti“ Раде Лалић ПР из Београда, Паштровићева улица број 7/21, одговорни вршилац техничке контроле дипл.инж.арх. Драган Николић, лиценца број 301 1487 03,

10.1 пројекат обезбеђења ископа темељне јаме заводни број 12/26, који је урадило Привредно друштво „АМГ структуре” д.о.о. са седиштем у Београду, Улица Јове Илића број 89, одговорни пројектант дипл.грађ.инж. Милош Кирн, лиценца број 310 М497 13, са техничком контролом коју је урадила Агенција за пројектовање „ОХО Arhitekti“ Раде Лалић ПР из Београда, Паштровићева улица број 7/21, одговорни вршилац техничке контроле дипл.грађ.инж. Весна Стоиљковић, лиценца број 310 Х427 09,

10.2 пројекат рушења заводни број ПГД0042025, који је урадило Привредно друштво „МИПРОЈЕКТ” д.о.о. са седиштем у Београду, Захумска улица број 10, одговорни пројектант дипл.инж.арх. Милорад Повреновић, лиценца ИКС број 300 Х534 09, са техничком контролом коју је урадила Агенција за пројектовање „ОХО Arhitekti“ Раде Лалић ПР из Београда, Паштровићева улица број 7/21, одговорни вршилац техничке контроле дипл.инж.арх. Раде Лалић, лиценца број 300 К127 11,

Елаборат о геотехничким условима изградње заводни број ГЕ 16-7/25, који је урадио „Геодами Инжењеринг - Врбовац” Добрица Дамјановић ПР из Врбовца, Улица Бранка

Радићевића број 48, овлашћено лице дипл.инж.геол. Добрица Дамњановић, лиценца број 391 М234 13,

Елаборат енергетске ефикасности заводни број ELB-10.02.26-ПГД/ЕЕ/2026, који је урадило Привредно друштво „КОНИ ТЕРМ“ д.о.о. са седиштем у Београду, Цвијићева улица број 82, овлашћено лице дипл.маш.инж. Бранислав Ђокић, лиценца број 381 0494 13,

Елаборат заштите од пожара заводни број ПГД0042025, који је урадило Привредно друштво „МИПРОЈЕКТ“ д.о.о. са седиштем у Београду, Захумска улица број 10, овлашћено лице дипл.маш.инж. Марко Николић, решење МУП-а РС број 07-152-136/15.

Саставни део овог решења чини Обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. број 18122/6-06 од 22.04.2026. године, по коме на основу достављене документације обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта на дан 22.04.2026. године износи:

Стамбена намена:

493,23m² (764,23m² – 271,00m²) x 30.729,70 дин/m² = 15.156.810,00 динара

Инвеститори су се определили за једнократно плаћање доприноса (допис општине Врачар).

Уплатом доприноса за уређивање грађевинског земљишта једнократно, инвеститори стичу право на умањење доприноса од 30%.

Уколико инвеститори изврше уплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта у року од 15 дана од дана обрачуна, а најкасније до 07.05.2026. године умањени допринос за уплату износи 10.609.767,00 динара (15.156.810,00 динара x 0,70).

Уплату од 10.609.767,00 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 97-020-2-2022392 шифра плаћања 253.

Овако утврђен допринос за уређивање грађевинског земљишта на дан 22.04.2026. 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 07.05.2026. године.

Уколико Инвеститори не изврше уплату до 07.05.2026. године, обавезују се да најкасније пре подношења захтева за пријаву радова, прибаве 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 22.04.2026. 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 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 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 прибаве 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

Друштво за изградњу стамбених и нестамбених зграда „OUN PROMET“ д.о.о. са седиштем у Београду, Улица Стјепана Љубише број 10, Ђурђевић Радовин _____, Живкоски Александра _____, Живкоски Дарко _____, Пуцаревић Немања _____ и Предузеће за производњу, трговину и услуге „INKOM“ д.о.о. са седиштем у Бајиној Башти, Трг Душана Јерковића број 10, преко овлашћеног лица Друштва за изградњу стамбених и нестамбених зграда „OUN PROMET“ д.о.о. са седиштем у Београду, Улица Стјепана Љубише број 10, поднели су 08.04.2026. 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 2По+Су+П+3+Пк, укупне БРГП 1532,70m^2, од чега надземно БРГП 886,68m^2, категорије Б, класификациони број 112221, са 12 стамбених јединица и 16 гаражних места у подземним етажама, на катастарској парцели број 3495 КО Врачар у Церској улици број 18 у Београду, у складу са локацијским условима Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове града Београда број ROP-BGDU-24146-LOC-3/2025, IX-15 број 350-2256/2025 од 12.12.2025. године.

Уз захтев је достављен Извод из пројекта грађевинску дозволу заводни број 54/10/21-ПГД са техничком контролом, пројекат архитектуре заводни број ПГД0042025 са техничком контролом који садржи технички опис хидротехничких, електроенергетских, телекомуникационих и сигналних инсталација, термотехничких инсталација, машинских инсталација вентилације и одимљавања, спринклер инсталација и инсталција електричног путничког лифта и аутоплатформе, пројекат конструкције заводни број ПГД0042025 са техничком контролом, пројекат обезбеђења ископа темељне јаме заводни број 12/26 са техничком контролом, пројекат рушења заводни број ПГД0042025 са техничком контролом, Елаборат о геотехничким условима изградње заводни број ГЕ 16-7/25, Елаборат енергетске ефикасности заводни број ELB-10.02.26-ПГД/ЕЕ/2026, Елаборат заштите од пожара заводни број ПГД0042025, сагласност на План управљања отпадом V-04 број 501.6-264/2026 од 07.04.2026. године, коју је издао Секретаријат за заштиту животне средине Управе града Београда, графички прилози извода из пројекта и ПГД у dwg и dwf формату, уговор о преносу права својине без накнаде закључен између инвеститора и оверен пред Јавним бележником под бројем ОПУ: 662/2026 од 06.03.2026. године, овлашћење за заступање у поступку и докази о уплати административних такси и накнада за ЦЕОП.

У ЦЕОП-у је је извршено повезивање поступка издавања грађевинске дозволе са поступком издавања локацијских услова, те је извршен увид у локацијске услове Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове града Београда број ROP-BGDU-24146-LOC-3/2025, IX-15 број 350-2256/2025 од 12.12.2025. године, Идејно решење које је саставни део ових локацјиских услова и Услове имаоца 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, 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 усаглашеном захтеву који су 08.04.2026. године, поднели Друштво за изградњу стамбених и нестамбених зграда „OUN PROMET“ д.о.о., Ђурђевић Радовин, Живкоски Александра, Живкоски Дарко, Пуцаревић Немања и Предузеће за производњу, трговину и услуге „INKOM“ д.о.о., преко овлашћеног лица Друштва за изградњу стамбених и нестамбених зграда „OUN PROMET“ д.о.о. 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 Друштво за изградњу стамбених и нестамбених зграда „OUN PROMET“ д.о.о., Ђурђевић Радовин, Живкоски Александра, Живкоски Дарко, Пуцаревић Немања и Предузеће за производњу, трговину и услуге „INKOM“ 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-24146-LOC-3/2025, IX-15 број 350-2256/2025 од 12.12.2025. 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 3495 КО Врачар у Церској улици број 18 у Београду.

Прегледом прибављених података Републичког геодетског завода Одељење је утврдило да су катастарска парцела број 3495 КО Врачар и објекти на њој у Церској улици број 18 у Београду у приватној својини Друштва за изградњу стамбених и нестамбених зграда „OUN PROMET“ д.о.о., Ђурђевић Радовина, Живкоски Александре, Живкоски Дарка, Пуцаревић Немање и Предузећа за производњу, трговину и услуге „INKOM“ д.о.о. на основу чега се закључује да инвеститори имају одговарајуће право 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. Закона о планирању и изградњи 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) је прописано 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, решење о сагласности на План управљања отпадом од грађења и рушења, 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 4.880,00 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, 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: Друштву за изградњу стамбених и нестамбених зграда „OUN PROMET“ д.о.о. са седиштем у Београду, Улица Стјепана Љубише број 10, Ђурђевић Радовину

_____, Живкоски Александри _____, Живкоски Дарку _____, Пуцаревић Немањи _____ и Предузећу за производњу, трговину и услуге „INKOM“ д.о.о. са седиштем у Бајиној Башти, Трг Душана Јерковића број 10, преко овлашћеног лица Друштва за изградњу стамбених и нестамбених зграда „OUN PROMET“ д.о.о. са седиштем у Београду, Улица Стјепана Љубише број 10, Ј.П. Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда, Секретаријату за инспекцију, надзор и комуникацију града Београда путем Централног информационог система обједињене процедуре и архиви овде.

Службена лица:

Драгана Крнетић

Шеф Одсека за управно-правне послове

Тијана Ивановић

Координатор

Ана Зеленовић

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Ана Поскић