РЕПУБЛИКА СРБИЈА – ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР
Одељење за грађевинске и комуналне послове
Број предмета: ROP-VRA-21823-CPA-22/2026
Заводни број: 351-295/2026
Датум: 20.05.2026. 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 Привредног друштва „LUKS BOREA“ д.о.о. са седиштем у Београу, Церска улица број 12, поднетом преко овлашћеног лица Михајловић Милоша из Београда, Улица _____, за измену правноснажне грађевинске дозволе број ROP-VRA-21823-CPIH-6/2023, заводни број 351-898/2023 од 29.12.2023. 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 33/26) 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

РЕШЕЊЕ 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-21823-CPIH-6/2023, заводни број 351-898/2023 од 29.12.2023. године, којим је одобрено Привредном друштву „LUKS BOREA“ д.о.о. са седиштем у Београу, Церска улица број 12 (ПИБ: 113787289, матични број: 21925748), извођење радова на изградњи двострано узиданог стамбеног објекта, спратности 3По+П+3, са 11 (једанаест) стамбених јединица, 1 (једним) пословним простором и 16 (шеснаест) паркинг места у подземним етажама, на катастарској парцели 2390 КО Врачар, у Сазоновој улици број 26 у Београду, **услед измена насталих у току градње, тако да гласи:**

ОДОБРАВА СЕ Привредном друштву „LUKS BOREA“ д.о.о. са седиштем у Београу, Церска улица број 12 (ПИБ: 113787289, матични број: 21925748), изградња двострано узиданог стамбено-пословног објекта, спратности 3По+П+3+Пс, укупне БРГП 1915,00m^2, од чега надземна БРГП 1084,00m^2, са 12 (дванаест) стамбених јединица, 1 пословним простором и

17 гаражних места у подземним етажама на катастарској парцели број 2390 КО Врачар у Сазоновој улици број 26 у Београду.

Предрачунска вредност радова износи 11.111.111,00 РСД.

Објекат је категорије Б, класификациони број 112221.

Измене су у складу са са Локацијским условима Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове града Београда број ROP-BGDU-21823-LOC-21/2026, Интерни број IX-15 бр. 350-499/2026 од 28.04.2026. године.

Саставни део решења о измени грађевинске дозволе чини техничка документација:

0.0 Извод из пројекта за измену грађевинске дозволе, заводни број 13/23, који је урадио главни пројектант Милош Михајловић, д.и.а., лиценца Инжењерске коморе 300 N308 14 и „M06 Studio“ д.о.о. са седиштем у Београду, Цара Душана број 186, са техничком контролом коју је урадио „M09 Studio“ Невена Михајловић ПР из Сурдука, Мала бр. 28,

1.0 Пројекат архитектуре за измену грађевинске дозволе, заводни број 13/23, који је урадио „M06 Studio“ д.о.о. са седиштем у Београду, Цара Душана број 186 и одговорни пројектант Милош Михајловић, д.и.а., лиценца Инжењерске коморе 300 N308 14, са техничком контролом коју је урадио „M09 Studio“ Невена Михајловић ПР из Сурдука, Мала бр. 28, одговорни вршилац техничке контроле Марко Јованов, д.и.а., лиценца Инжењерске коморе 321 A195 21, у коме су технички опис хидротехничких, електроенергетскких, термотехничких инсталација грејања, технички опис путничког и ауто лифта и технички опис обезбеђења тенмељне јаме,

2.0 Пројекат конструкције за измену грађевинске дозволе, заводни број 10/23, који је урадило Привредно друштво „BEORAM STUDIO ARHITEKTURE“ д.о.о, са седиштем у Београду, Крунска број 16, одговорни пројектант Мирослав Татић, д.и.г., лиценца Инжењерске коморе 310 8470 04, са техничком контролом коју је урадио „M09 Studio“ Невена Михајловић ПР из Сурдука, Мала бр. 28, одговорни вршилац техничке контроле Никола Мурављев, д.и.г., лиценца Инжењерске коморе 310 0169 03,

6.2 Пројекат машинских инсталација вентилације и одимљавања гараже, заводни број 13/23 који је урадио „M06 Studio“ д.о.о. са седиштем у Београду, Цара Душана број 186 и одговорни пројектант Марко Младеновић, д.и.м., лиценца Инжењерске коморе 330 L932 13, са техничком контролом коју је урадио „M09 Studio“ Невена Михајловић ПР из Сурдука, Мала бр. 28, одговорни вршилац техничке контроле Ђорђе Газдић, д.и.м., лиценца Инжењерске коморе 330 L779 12

6.3 Пројекат спринклер инсталација, заводни број 13/23 који је урадио „M06 Studio“ д.о.о. са седиштем у Београду, Цара Душана број 186 и одговорни пројектант Марко Младеновић, д.и.м., лиценца Инжењерске коморе 330 L932 13, са техничком контролом коју је урадио „M09 Studio“ Невена Михајловић ПР из Сурдука, Мала бр. 28, одговорни вршилац техничке контроле Ђорђе Газдић, д.и.м., лиценца Инжењерске коморе 330 L779 12,

10.2 Пројекат обезбеђења темељне јаме за измену грађевинске дозволе, заводни број 10/24, који је урадило Привредно друштво „BEORAM STUDIO ARHITEKTURE“ д.о.о, са седиштем у Београду, Крунска број 16, одговорни пројектант Мирослав Татић, д.и.г., лиценца Инжењерске коморе 310 8470 04, са техничком контролом коју је урадио „M09 Studio“ Невена Михајловић ПР из Сурдука, Мала бр. 28, одговорни вршилац техничке контроле Никола Мурављев, д.и.г., лиценца Инжењерске коморе 310 0169 03,

Елаборат о геотехничким условима изградње, заводни број 76.-26, који је урадило Привредно друштво „GEOAS“ д.о.о, са седиштем у Београду, Лазаревачки друм број 19, овлашћено лице Витомир Лазаревић, д.и.геол., лиценца Инжењерске коморе 391 М 67213,

Елаборат енергетске ефикасности, заводни број ЕЕ 186-11/2023, који је урадио „MG CONCEPT“ Марија Тодоровић ПР из Београда, Цара Уроша 57/21, овлашћено лице Горан Тодоровић, д.и.а, лиценца Инжењерске коморе 381 0260 12,

Елаборат заштите од пожара, заводни број 51/2026-PGD, који је урадио M06 Studio“ д.о.о. са седиштем у Београду, Цара Душана број 186, овлашћено лице Милош Цвијић, д.и.м., решење МУП-а 09-152-1046/19.

Измена обрачуна доприноса Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. број 22482/6-06 од 19.05.2026. године, којом је констатовано да утврђени допринос за уређивање грађевинског земљишта по Обрачуну доприноса за уређивање грађевинског земљишта број: 64895/6-03 од 28.12.2023. године, на дан 28.12.2023. године је износио: стамбена намена: 31.495,50 дин/м2 комерцијална делатност: 47.243,25 дин/м2 а што валоризовано до 19.05.2026. године износи: стамбена намена: 34.939,20 дин/м2 (31.495,50 дин/м2 х 1,1093395548) комерцијална делатност: 52.408,81 дин/м2 (47.243,25 дин/м2 х 1,1093395548).

На основу достављене документације обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта, за разлику у површини, на дан 19.05.2024. године износи: Становање: 235,80 м2 = (900,14 м2 – 664,34 м2) 235,80 м2 х 34.939,20 дин/м2 = 8.238.663,36 динара.

Инвеститор се определио да овако обрачунат допринос за уређивање грађевинског земљишта плати једнократно.

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 03.06.2026. године умањени допринос за уплату износи 4.943.198,00 динара (8.238.663,36 динара х 0,60). Уплату износа од 4.943.198,00 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 91-020-0-2022643, шифра плаћања 253.

Овако утврђен допринос за уређивање грађевинског земљишта на дан 19.05.2026. 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 03.06.2026. године.

Уколико инвеститор не изврши уплату до 03.06.2026. 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 28.12.2023. 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.

О б р а з л о ж е њ е

Привредно друштво „LUKS BOREA“ д.о.о. са седиштем у Београду, Церска улица број 12, преко овлашћеног лица Михајловић Милоша из Београда, Улица _____, поднело је 08.05.2026. 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-21823-CPIH-6/2023, заводни број 351-898/2023 од 29.12.2023. године, којим је одобрено Привредном друштву „LUKS BOREA“ д.о.о. са седиштем у Београу, Церска улица број 12 (ПИБ: 113787289, матични број: 21925748), извођење радова на изградњи двострано узиданог стамбеног објекта, спратности 3По+П+3, са 11 (једанаест) стамбених јединица, 1 (једним) пословним простором и 16 (шеснаест) паркинг места у подземним етажама, на катастарској парцели 2390 КО Врачар, у Сазоновој улици број 26 у Београду, услед измена насталих у току градње.

Уз захтев је достављена следећа документација:

0.0 Извод из пројекта за измену грађевинске дозволе, заводни број 13/23, који је урадио главни пројектант Милош Михајловић, д.и.а., лиценца Инжењерске коморе 300 N308 14 и „M06 Studio“ д.о.о. са седиштем у Београду, Цара Душана број 186, са техничком контролом коју је урадио „M09 Studio“ Невена Михајловић ПР из Сурдука, Мала бр 28,

1.0 Пројекат архитектуре за измену грађевинске дозволе, заводни број 13/23, који је урадио „M06 Studio“ д.о.о. са седиштем у Београду, Цара Душана број 186 и одговорни пројектант Милош Михајловић, д.и.а., лиценца Инжењерске коморе 300 N308 14, са техничком контролом коју је урадио „M09 Studio“ Невена Михајловић ПР из Сурдука, Мала бр. 28, одговорни вршилац техничке контроле Марко Јованов, д.и.а., лиценца Инжењерске коморе 321 A195 21, у коме су технички опис хидротехничких, електроенергетсккких, термотехничких инсталација грејања, технички опис путничког и ауто лифта и технички опис обезбеђења тенмељне јаме,

2.0 Пројекат конструкције за измену грађевинске дозволе, заводни број 10/23, који је урадило Привредно друштво „BEORAM STUDIO ARHITEKTURE“ д.о.о, са седиштем у Београду, Крунска број 16, одговорни пројектант Мирослав Татић, д.и.г., лиценца Инжењерске коморе 310 8470 04, са техничком контролом коју је урадио „M09 Studio“ Невена Михајловић ПР из Сурдука, Мала бр. 28, одговорни вршилац техничке контроле Никола Мурављев, д.и.г., лиценца Инжењерске коморе 310 0169 03,

6.2 Пројекат машинских инсталација вентилације и одимљавања гараже, заводни број 13/23 који је урадио „M06 Studio“ д.о.о. са седиштем у Београду, Цара Душана број 186 и одговорни пројектант Марко Младеновић, д.и.м., лиценца Инжењерске коморе 330 L932 13, са техничком контролом коју је урадио „M09 Studio“ Невена Михајловић ПР из Сурдука, Мала бр 28, одговорни вршилац техничке контроле Ђорђе Газдић, д.и.м., лиценца Инжењерске коморе 330 L779 12,

6.3 Пројекат спринклер инсталација, заводни број 13/23 који је урадио „M06 Studio“ д.о.о. са седиштем у Београду, Цара Душана број 186 и одговорни пројектант Марко Младеновић, д.и.м., лиценца Инжењерске коморе 330 L932 13, са техничком контролом коју је урадио „M09 Studio“ Невена Михајловић ПР из Сурдука, Мала бр. 28, одговорни вршилац техничке контроле Ђорђе Газдић, д.и.м., лиценца Инжењерске коморе 330 L779 12,

10.2 Пројекат обезбеђења темељне јаме за измену грађевинске дозволе, заводни број 10/24, који је урадило Привредно друштво „BEORAM STUDIO ARHITEKTURE“ д.о.о, са седиштем у Београду, Крунска број 16, одговорни пројектант Мирослав Татић, д.и.г., лиценца Инжењерске коморе 310 8470 04, са техничком контролом коју је урадио „M09 Studio“ Невена Михајловић ПР из Сурдука, Мала бр. 28, одговорни вршилац техничке контроле Никола Мурављев, д.и.г., лиценца Инжењерске коморе 310 0169 03,

Елаборат о геотехничким условима изградње, заводни број 76.-26, који је урадило Привредно друштво „GEOAS“ д.о.о, са седиштем у Београду, Лазаревачки друм број 19, овлашћено лице Витомир Лазаревић, д.и.геол., лиценца Инжењерске коморе 391 M 67213,

Елаборат енергетске ефикасности, заводни број ЕЕ 186-11/2023, који је урадио „MG CONCEPT“ Марија Тодоровић ПР из Београда, Цара Уроша 57/21, овлашћено лице Горан Тодоровић, д.и.а, лиценца Инжењерске коморе 381 0260 12,

Елаборат заштите од пожара, заводни број 51/2026-PGD, који је урадио M06 Studio“ д.о.о. са седиштем у Београду, Цара Душана број 186, овлашћено лице Милош Цвијић, д.и.м., решење МУП-а 09-152-1046/19,

графички прилози у dwg формату,

Пуномоћје за подношење захтева,

Докази о уплати административних такси за подношење захтева, издавање решења и ЦЕОП.

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 је 08.05.2026. године, поднело „LUKS BOREA“ д.о.о. преко овлашћеног лица, 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 „LUKS BOREA“ 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.

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-21823-LOC-21/2026, Интерни број IX-15 бр. 350-499/2026 од 28.04.2026. године, те да постоје технички услови да се одобри измена решења о грађевинској дозволи, 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 и 33/26) 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 33/26) 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: подносиоцу захтева преко овлашћеног лица, Секретаријату за инспекцију, надзор и комуникацију града Београда, ЈП. Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда и архиви.

Шеф одсека за управно-правне послове
Тијана Ивановић
Координатор:
Ана Зеленовић

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Ана Поскић