РЕПУБЛИКА СРБИЈА – ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР
Одељење за грађевинске и комуналне послове
Број предмета: ROP-VRA-32032-CPI-8/2026
Заводни број: 351-389/2026
Датум: 31.07.2026. 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 одобрења за извођење грађевинских радова, покренутој по захтеву Привредног друштва „ТРГОМЕН-НЕКРЕТНИНЕ“ д.о.о., са седиштем Ратина, Улица Доситеја Обрадовића број 77, поднетом преко овлашћеног лица Зорана Матковића _____, за издавање решења о грађевинској дозволи за извођење радова на изградњи двострано узиданог стамбено-пословног објекта, спратности 2По+П+6, на катастарској парцели број 4134/1 КО Врачар 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), 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), чл. 16, чл. 17. и 18. 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 – 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

ОДБАЦУЈЕ СЕ захтев Привредног друштва „ТРГОМЕН-НЕКРЕТНИНЕ“ д.о.о., са седиштем Ратина, Улица Доситеја Обрадовића број 77, за издавање решења о грађевинској дозволи за извођење радова на изградњи двострано узиданог стамбено-пословног објекта, спратности 2По+П+6, укупне БРГП 1940,58m^2, од чега надземно БРГП 1260,00m^2, категорије В, класификациони број 112222, са 6 стамбених јединица, 2 пословна простора и 10 гаражних места у подземној етажи на катастарској парцели број 4134/1 КО Врачар у Београду **а у складу са Локацијским условима број ROP-BGDU-32032-LOC-7/2026, интерни број IX-15 бр. 350-769/2026 од 11.05.2026. године,** издатим од стране Секратаријата за урбанизам и грађевинске послове Управе града Београда.

О б р а з л о ж е њ е

Привредно друштво „ТРГОМЕН НЕКРЕТНИНЕ“ д.о.о., са седиштем Ратина, Улица Доситеја Обрадовића број 77, преко овлашћеног лица Зорана Матковића _____, поднело је 24.06.2026. године, 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 стамбено-пословног објекта, спратности 2По+П+6, укупне БРГП 1940,58m^2, од чега надземно БРГП 1260,00m^2, категорије В, класификациони број 112222, са 6 стамбених јединица, 2 пословна простора и 10 гаражних места у подземној етажи на катастарској парцели број 4134/1 КО Врачар у Београду **а у складу са Локацијским условима број ROP-BGDU-32032-LOC-7/2026, интерни број IX-15 бр. 350-769/2026 од 11.05.2026. године,** издатим од стране Секратаријата за урбанизам и грађевинске послове Управе града Београда.

Уз захтев је достављен:

- 0.0 Извод из пројекта грађевинску дозволу, заводни број 23_07_ПГД - 00, који је урадио главни пројектант Зоран Матковић, д.и.а., лиценца ИКС број 300 Н092 09, са техничком контролом коју је урадила „ House of architecture“ Александра Јовановић ПР из Београда, Богдана Тирнанића бр 6,

- Пројекат за грађевинску дозволу, који садржи:

1. пројекат архитектуре, заводнии број 23_07_ПГД - 01, који је урадило Привредно друштво „Синтемма” доо, са седиштем у Београду, Соколска број 12, одговорни пројектант Зоран Матковић, д.и.а., лиценца ИКС број 300 Н092 09, са техничком контролом коју је урадила „House of architecture“ Александра Јовановић ПР из Београда, Богдана Тирнанића број 6, одговорни вршилац техничке контроле Александра Јовановић, д.и.а. лиценца ИКС број 321А05021,

2. пројекат конструкције, заводни број 23_07_ПГД - 02, које је урадило Привредно друштво „Синтемма” доо, са седиштем у Београду, Соколска број 12, одговорни пројектант Радоман Чворовић, д.и.г., лиценца ИКС број 310 А4 75 04, са техничком контролом коју је урадила „House of architecture“ Александра Јовановић ПР из Београда, Богдана Тирнанића број 6, одговорни вршилац техничке контроле Никола Шеровић, д.и.г., лиценца ИКС број 341И17021

3. пројекат хидротехничких инсталација, заводни број 23_07_ПГД - 03, које је урадило Привредно друштво „Синтемма” доо, са седиштем у Београду, Соколска број 12, одговорни пројектант Биљана Филиповић, д.и.а., лиценца ИКС број 321 А23 022, са техничком контролом коју је урадила „House of architecture“ Александра Јовановић ПР из Београда, Богдана Тирнанића број 6, одговорни вршилац техничке контроле Давор Куч, д.и.а. лиценца ИКС број 300 Г439 08,

4. пројекат електроенергетских инсталација, заводни број 23_07_ПГД - 04, које је урадило Привредно друштво „Синтемма” доо, са седиштем у Београду, Соколска број 12, одговорни пројектант Ивана Бојић, д.и.е., лиценца ИКС број 510 И0121219, са техничком контролом коју је урадила „House of architecture“ Александра Јовановић ПР из Београда, Богдана Тирнанића број 6, одговорни вршилац техничке контроле Каменко Буха, маст.инж.ел., лиценца ИКС број 350 Р145 16

5.1 пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација, заводни број 23_07_ПГД – 5.1, које је урадило Привредно друштво „Синтемма” доо, са седиштем у Београду, Соколска број 12, одговорни пројектант Ивана Бојић, д.и.е., лиценца ИКС број 510 И0121219, са техничком контролом коју је урадила „House of architecture“ Александра Јовановић ПР из Београда, Богдана Тирнанића број 61, одговорни вршилац техничке контроле Каменко Буха, маст.инж.ел., лиценца ИКС број 350 Р145 16

5.2. пројекат система аутоматске детекције и сигнализације пожара, заводни број 5.2-16/2026 ПГД, које је урадило Привредно друштво „Елом пројект” доо, са седиштем у Новим

Саду, Радоја Домановића број 13, одговорни пројектант Дарко Арсић, д.и.е., лиценца ИКС број 350 Р141 16, решење МУП-а 09-152-119/19, са техничком контролом коју је урадила „House of architecture“ Александра Јовановић ПР из Београда, Богдана Тирнанића број 6, одговорни вршилац техничке контроле Зоран Татомировић, д.и.е., лиценца ИКС број 353 И03522, решење МУП-а 07/4-152-203/14

5.3. пројекат стабилног система за детекцију угљен-моноксида, заводни број 5.3-16/2026 ПГД, које је урадило Привредно друштво „Елом пројект” доо, са седиштем у Новим Саду, Радоја Домановића број 13, одговорни пројектант Дарко Арсић, д.и.е., лиценца ИКС број 350 Р141 16, решење МУП-а 09-152-119/19, са техничком контролом коју је урадила „House of architecture“ Александра Јовановић ПР из Београда, Богдана Тирнанића број 6, одговорни вршилац техничке контроле Зоран Татомировић, д.и.е., лиценца ИКС број 353 И03522, решење МУП-а 07/4-152-203/14

6.1. пројекат термотехничких инсталација, заводни број 23_07_ПГД - 6.1, које је урадило Привредно друштво „ Smart design 2000” доо, са седиштем у Београду, Липа број 4, одговорни пројектант Димитрије Живановић, д.и.м., лиценца ИКС број 330 9071 04, са техничком контролом коју је урадила „House of architecture“ Александра Јовановић ПР из Београда, Богдана Тирнанића број 6, одговорни вршилац техничке контроле Владимир Заљевски, д.и.м., лиценца ИКС број 610 I01372 19

6.3. пројекат стабилног система за гашење пожара, заводни број СПР-065/2026, које је урадило Привредно друштво „ Вортекс протект” доо, са седиштем у Београду, Светозара Папића број 27/23, одговорни пројектант Ђорђе Регељац, д.и.м., лиценца ИКС број 330 J955 11, решење МУП-а 07-152-104/12, са техничком контролом коју је урадила „House of architecture“ Александра Јовановић ПР из Београда, Богдана Тирнанића број 6, одговорни вршилац техничке контроле Никола Кадић, д.и.м., лиценца ИКС број 330 В991 05, решење МУП-а 09-152-6329/17

10. пројекат обезбеђења темељне јаме, заводни број 23_07_ПГД – 10, који је урадило Привредно друштво „Синтемма” доо, са седиштем у Београду, Соколска број 12, одговорни пројектант Радоман Чворовић, д.и.г., лиценца ИКС број 310 А4 75 04, са техничком контролом коју је урадила „House of architecture“ Александра Јовановић ПР из Београда, Богдана Тирнанића број 6, одговорни вршилац техничке контроле Никола Шеровић, д.и.г., лиценца ИКС број 341И17021

- Елаборат о геотехничким условима изградње, заводни број 17-10/25, који је урадио „Геопројектинг” доо са седиштем у Нишу, Јована Ристића број 1/28, овлашћено лице Војичић Ратомир, дипл.инж.геол., лиценца ИКС број 391 О428 15

- Елаборат енергетске ефикасности, заводни број ЕЕ 73-05/2026, који је урадио „ МГ концепт“ Марија Тодоровић ПР из Београда, Цара Уроша број 57/21, овлашћено лице Горан Тодоровић, дипл.инж.арх., лиценца ИКС број 381 0260 12

- Елаборат заштите од пожара, заводни број EZOP-16/2026, који је урадило Привредно друштво „Елом пројект” доо, са седиштем у Новим Саду, Радоја Домановића број 13, овлашћено лице Дарко Арсић, д.и.е., лиценца ИКС број 350 Р141 16, решење МУП-а 09-152-119/19,

- графичке прилоге извода из пројекта и ПГД у dwg и dwf формату,

- Уговор о купопродаји непокретности оверен пред Јавним бележником Србиславом Цвејићем број ОПУ 5193-2022 од 22.11.2012. године,

- Решење Привредног суда у Београду број 1 Ст 64/2022 од 07.12.2022. године,

- Пуномоћје за подношење захтева и

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

У ЦЕОП-у је извршено повезивање поступка издавања грађевинске дозволе са поступком издавања локацијских услова, те је извршен увид у:

- Локацијске услове број Локацијским условима број ROP-BGDU-32032-LOC-7/2026, интерни број IX-15 бр. 350-769/2026 од 11.05.2026. године,

- Услове ималаца јавних овлашћења и

- Идејно решење које је саставни део локацијских услова.

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. Ако одбаци захтев из разлога што нису испуњени формални услови за даље поступање по захтеву, надлежни орган је дужан да таксативно наведе све недостатке, односно разлоге за одбацивање, након чијег ће отклањања моћи да поступи у складу са захтевом. Ако подносилац захтева отклони утврђене недостатке и поднесе усаглашени захтев најкасније у року од 30 дана од дана објављивања акта из става 6. овог члана, не доставља поново документацију, нити плаћа административну таксу и друге накнаде које је већ доставио, односно платио у поступку у коме је тај акт донет.

Одељење за грађевинске и комуналне послове испитало је испуњеност формалних услова за поступање по захтеву који је 24.06.2026. године, поднело Привредно друштво „ТРГОМЕН НЕКРЕТНИНЕ“ д.о.о., преко овлашћеног лица Зорана Матковића у складу са чланом 8ђ. Закона о планирању и изградњи и утврдило да је надлежно за поступање по захтеву, да је Привредно друштво „ТРГОМЕН-НЕКРЕТНИНЕ“ д.о.о., лице које у складу са Законом о планирању и изградњи може бити подносилац захтева, али да нису испуњени формални услови за поступање по захтеву, јер достављена техничка документација није комплетна и

није урађена у складу са Законом 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) и подзаконским актима донетим на основу тог закона.

Недостаци који су утврђени након извршеног прегледа су:

- Није достављена Сагласност на План управљања отпадом,

- Нису достављени пројекат путничког лифта и пројекат аутолифта,

- У подацима о објекту, навести Услове ималаца јавних овлашћења,

- Сажети технички опис урадити у складу са Прилогом 1а Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023),

- У Изводу из пројекта и у пројекту архитектуре недостају ситуациони прикази партерног решења, саобраћајног решења, синхрон план инсталација и основа темељне јаме,

- У пројекту обезбеђења темељне јаме, у графичким прилозима нису дефинисане висине (дубине) шипова

- Дефинисати начин обезбеђења ископа у погледу подземних вода.

Како нису испуњени формални услови за поступање по захтеву, стручно лице Одељења није се упуштало у разматрање да ли постоји одговарајуће право на објекту за извођење предметних радова.

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.

Чланом 18. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/23) је прописано да ако нису испуњени формални услови за даље поступање по захтеву, прописани чланом 17. овог правилника, надлежни орган захтев одбацује решењем у року од пет радних дана од дана подношења захтева, уз навођење свих недостатака.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, Одељење за грађевинске и комуналне послове је констатовало да нису испуњени формални услови за поступање по захтеву који је 24.06.2026. године, поднело Привредно друштво „ТРГОМЕН-НЕКРЕТНИНЕ“ д.о.о., са седиштем Ратина, Улица Доситеја Обрадовића број 77, преко овлашћеног лица Зорана Матковића _____, те је применом одредби члана 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), чл. 16, чл. 17. и 18. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/23), а у вези са чланом 135. 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), донета одлука ближе описана у диспозитиву овог решења.

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: Привредно друштво „ТРГОМЕН-НЕКРЕТНИНЕ“ д.о.о., са седиштем Ратина, Улица Доситеја Обрадовића број 77, преко овлашћеног лица Зорана Матковића _____, Секретаријату за инспекцију, надзор и комуникацију града Београда и архиви.

Службена лица:

Ива Живковић

Шеф Одсека за управно-правне послове

Тијана Ивановић

Координатор

Ана Зеленовић

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Ана Поскић