РЕПУБЛИКА СРБИЈА – ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР
Одељење за грађевинске и комуналне послове
Број предмета: ROP-VRA-22042-ISAW-1/2026
Заводни број: 351-403/2026
Датум: 15.07.2026. 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 „SANIDEI“ д.о.о., са седиштем у Обреновцу, Трг др. Зорана Ђинђића број 10, поднетом преко овлашћеног лица Драгићевић Марка из Београда, _____, за издавање одобрења за извођење радова реконструкцији пословног простора (локала) број 1 у приземљу са галеријом, укупне површине 298,20 м^2, од којих је део у приземљу површине 131,80м^2, а део на галерији површине 166,40м^2 и пословног апартмана број 1 у приземљу са галеријом, укупне површине 378,11м^2, од којих је део у приземљу површине 121,15м^2, а део на галерији површине 89,10м^2, у стамбено пословном објекту спратности 3По+Пр+7+Пс, на КП 5178 КО Врачар у Београду у Београдској број 21-а и 21-б, 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 и 62/23) и чл. 27. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/23), чл. 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 и 62/23) доноси

Р Е Ш Е Њ Е

ОДОБРАВА СЕ Привредном друштву „SANIDEI“ д.о.о., са седиштем у Обреновцу, Трг др. Зорана Ђинђића број 10 (матични број: 06964427) извођење радова на реконструкцији пословног простора (локала) број 1 у приземљу са галеријом, укупне површине 298,20 м^2, од којих је део у приземљу површине 131,80м^2, а део на галерији површине 166,40м^2 и пословног апартмана број 1 у приземљу са галеријом, укупне површине 378,11м^2, од којих је део у приземљу површине 121,15м^2, а део на галерији површине 89,10м^2, у стамбено пословном објекту спратности 3По+Пр+7+Пс, на КП 5178 КО Врачар у Београду у Београдској број 21-а и 21-б.

Након изведених радова ће се формирати:

- пословни простор (локал) број 1 у приземљу, површине 135,75м^2, на кућном броју Београдска број 21-а

- пословни апартман број 1 у приземљу са галеријом, укупне површине 378,11м^2, од којих је део у приземљу површине 121,15 м^2, а део на галерији површине 256,96 м^2, на кућном броју Београдска број 21-б.

Радови се изводе у габариту и волумену предметних посебних делова, без измена на фасади и без радова на заједничким деловима објекта.

Део објекта је који је предмет интервенције је категорије Б класификационе ознаке дела објекта 122011.

Предрачунска вредност радова износи 1 661 800,00 РСД.

Саставни део решења је техничка документација, коју чини:

0.0 главна свеска идејног пројекта, заводни број 05/2026-0, коју је урадио главни пројектант Градимир Бугарски, дипл. инж. арх, лиценца ИКС број 300 0565 03.

1.0 идејни пројекат архитектуре, заводни број 05/2026-1, коју је урадило Привредно друштво „ARKO TRADE“ доо са седиштем у Београду, Атинска број 3 и одговорни пројектант Градимир Бугарски, дипл. инж. арх, лиценца ИКС број 300 0565 03.

4.0 идејни пројекат електроенергетских инсталација, заводни број 05/2026-4, коју је урадило Привредно друштво „ARKO TRADE“ доо са седиштем у Београду, Атинска број 3 и одговорни пројектант Слађана Стојаковић, дипл. инж. ел, лиценца ИКС број 350 D334 06.

Саставни део овог решења чини Обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. број 32587/6-06 од 15.07.2026. године, по коме на основу достављене документације обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта на дан 19.01.2026. године, износи:

комерцијална намена (513,86 м2 – 509,15 м2) 4,71 м2 х 46.094,55 дин/м2 = 217.105,33 динара Инвеститор се определио за једнократно плаћање доприноса (допис општине Врачар) Уплатом доприноса за уређивање грађевинског земљишта једнократно, инвеститор стиче право на умањење доприноса од 30%.

Уколико инвеститор изврши уплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта у року од 15 дана од дана обрачуна, а најкасније до 30.07.2026. године умањени допринос за уплату износи 151.974,00 динара (217.105,33 динара х 0,70).

Уплату од 151.974,00 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 78-020-0-2023197 шифра плаћања 253. Овако утврђен допринос за уређивање грађевинског земљишта на дан 15.07.2026. 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 30.07.2026. године.

Уколико Инвеститор не изврши уплату до 30.07.2026. 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 15.07.2026. 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.

Инвеститор је дужан 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 грађења, односно извођења радова.

О б р а з л о ж е њ е

Привредно друштво „SANIDEI“ д.о.о., са седиштем у Обреновцу, Трг др. Зорана Ђинђића број 10, преко овлашћеног лица Драгићевић Марка из Београда, _____, поднело је 06.07.2026. године, Одељењу за грађевинске и комуналне послове преко Централног информационог система за електронско поступање, захтев за издавање одобрења за извођење радова који су ближе описани у диспозитиву решења.

Уз захтев је приложило:

0.0 главну свеску идејног пројекта, заводни број 05/2026-0, коју је урадио главни пројектант Градимир Бугарски, дипл. инж. арх, лиценца ИКС број 300 0565 03

1.0 идејни пројекат архитектуре, заводни број 05/2026-1, коју је урадило Привредно друштво „ARKO TRADE“ доо са седиштем у Београду, Атинска број 3 и одговорни пројектант Градимир Бугарски, дипл. инж. арх, лиценца ИКС број 300 0565 03

4.0 идејни пројекат електроенергетских инсталација, заводни број 05/2026-4, коју је урадило Привредно друштво „ARKO TRADE“ доо са седиштем у Београду, Атинска број 3 и одговорни пројектант Слађана Стојаковић, дипл. инж. ел, лиценца ИКС број 350 D334 06

графичке прилоге у .dwg формату

Употребну дозволу број ROP-BGDU-45560-IUPH-17/2025, Инт. бр. IX-19 бр. 351.3-240/2025 од 24.02.2026. године

ПЗИ архитектре за изградњу објекта на КП 5178 КО Врачар, а који је саставни део решења број ROP-BGDU-45560-IUPH-17/2025, Инт. бр. IX-19 бр. 351.3-240/2025 од 24.02.2026. године

Решење о кућном броју РГЗ-а број 952-02-10-228-28275/2022 од 30.06.2022. године

графичке прилоге у .dwg формату

пуномоћје за подношење захтева (решење АПРа)

правни основ

таксу за ЦЕОП и административне таксе

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 и 62/23), 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 06.07.2026. године, поднело Привредно друштво „SANIDEI“ 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 Привредно друштво „SANIDEI“ д.о.о. лице која 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 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 извршило увид у податке Републичког геодетског завода, преко обједињене процедуре и утврдило да су имаои права на парцели број 5178 КО Врачар Привредно друштво „SANIDEI“ д.о.о., Привредно друштво „CANESTRO“ д.о.о. Београд и Миња Буњевчевић из Београда, Благоја Марјановића Моше 37, као и да је у току поступак број 952-02-18-228-3099/2026 упис објекта по дозволама из обједињене процедуре.

Прегледом достављене документације и то правноснажне грађевинске дозволе Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове број ROP-BGDU-45560-CPI-3/2022 Инт. IX-18 бр. 351-242/2022 од 14.06.2022. године и правноснажне употребне дозволе Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове број ROP-BGDU-45560-IUPH-17/2025, Инт. бр. IX-19 бр. 351.3-240/2025 од 24.02.2026. године утврђено је да је Привредном друштву „SANIDEI“ д.о.о., Привредном друштву „CANESTRO“ д.о.о. Београд и Миња Буњевчевић из Београда, Благоја Марјановића Моше 37,одобрена изградња и употреба стамбено-пословног објекта, спратности 3По+Пр+7+Пс, који се састоји од 21 (двадесетједне) стамбене јединице, 1 (једног) локала, 3 (три) пословна апартмана и 38 (тридесетосам) паркинг места у подземној гаражи, у ул. Београдској, на кат. парц. 5178 КО Врачар.

Прегледом достављеног уговора о заједничкој изградњи који су потписали инвеститори и који је пред јавним бележником Цвејић Србославом, Димитрија Туцовића 108, потврђен

21.07.2022. године утврђено је да подносиоцу захтева Привредном друштву „SANIDEI“ д.о.о. између осталог припада искључиво право власништва на пословном простору број 1 и пословном апартману број 1, који су предмет захтева.

На основу свега наведеног закључује се да „SANIDEI“ д.о.о. д.о.о. са седиштем у Београду, Трг др. Зорана Ђинђића број 10, има одговарајуће право на објекту за издавање траженог одобрења.

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 и 62/23) је прописано да се решење о одобрењу за извођења радова издаје 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 нису испуњени услови из ст. 1. - 3. овог члана надлежни орган захтев одбацује решењем, у року од пет радних дана од дана подношења захтева, уз навођење свих недостатака.

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 и 62/23), те је у складу са тим донета одлука ближе описана у диспозитиву решења.

Такса за ово решење наплаћена је у износу од 4880,00 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: подносиоцу захтева преко овлашћеног лица, Секретаријату за инспекцију, надзор и комуникацију града Београда и архиви овде.

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

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Ана Поскић