РЕПУБЛИКА СРБИЈА – ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР
Одељење за грађевинске и комуналне послове
Број предмета: ROP-VRA-3131-CPI-3/2026
Заводни број: 351-441/2026
Датум: 28.07.2026. 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 решења о грађевинској дозволи, покренутој по захтеву Привредног друштва „ABM ART PROPERTY" д.о.о. са седиштем у Београду, Ламартинова 49, поднетом преко овлашћеног лица Апостоловић Саше из Београда, _____, за издавање решења о грађевинској дозволи за изградњу двострано узиданог стамбеног објекта, спратности По+П+3+Пс, укупне БРГП 1535m^2, од чега надземна БРГП 1200m^2, категорије Б, класификациони број 112221, са 13 стамбених јединица и 17 гаражних места у подземној етажи, на катастарској парцели 3742/1 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, 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), 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, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), доноси

РЕШЕЊЕ О

ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ

ОДОБРАВА СЕ Привредном друштву „ABM ART PROPERTY" д.о.о. са седиштем у Београду, Улица Ламартинова 49, матични број 21089273, ПИБ 108896565, извођење радова на изградњи двострано узиданог стамбеног објекта, спратности По+П+3+Пс, укупне БРГП 1535m^2, од чега надземна БРГП 1200m^2, категорије Б, класификациони број 112221, са 13 стамбених јединица и 17 гаражних места у подземној етажи, у Шуматовачкој број 53 на катастарској парцели 3742/1 КО Врачар у Београду, а у складу са Локацијским условима број ROP-BGDU-3131-LOC-1/2026, Интерни број IX-15 бр. 350-234/2026 од 24.04.2026. године, које је издао Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове града Београда.

Предрачунска вредност радова износи 106.483.422,42 РСД.

Укупна нето површина објекта износи 1397,10 m^2.

Пре извођења радова на изградњи објекта, инвеститор је у обавези да уклони:

- улични породични стамбени објекат, спратности Су+П+1, у коме се налазе:

двоетажни шестособан стан број 1 у сутерену и приземљу, површине 167m^2 (део у у сутерену површине 44,54m^2 и део у приземљуповршине 122,94m^2), и петособан стан број 4 на првом спрату, површине 135m^2

- дворишни породични стамбени објекат, спратности Су+П+Пк, у коме се налазе:

двоетажни трособан стан број 2 у приземљу и у поткровљу, укупне површине 76 m^2 (део у приземљу површине 37,13 m^2 и део у поткровљу површине 39,07 m^2), двоетажни шестособан стан број 3 у приземљу и у поткровљу, укупне површине 116 m^2 (део у приземљу површине 61,68 m^2 у приземљу и део у поткровљу површине 5,89 m^2) и гаража број 1 у приземљу, површине 17 m^2.

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

0.0 Извод из пројекта грађевинску дозволу, заводни број ПГД-1/26, који је урадио главни пројектант Саша Апостоловић, д.и.а., лиценца ИКС број 300 1443 03, са техничком контролом коју је урадио „Архитектонски атеље ТАЛИЋ“ Саид Талић ПР из Београда, Мирка Сандића број 3/41.

Пројекат за грађевинску дозволу, који садржи:

1.0 пројекат архитектуре, заводнии број ПГД-1/26, који је урадио Биро за пројектовање „САРХ” Саша Апостоловић ПР из Београда – Врчин, Светозара Марковића број 28а, одговорни пројектант Саша Апостоловић, д.и.а., лиценца ИКС број 300 1443 03, са техничком контролом коју је урадио „Архитектонски атеље ТАЛИЋ“ Саид Талић ПР из Београда, Мирка Сандића број 3/41, одговорни вршилац техничке контроле Саид Талић, д.и.а. лиценца ИКС број 300 5328 03.

2.0 пројекат конструкције, заводни број 1267/26, који је урадио „НСМ” доо са седиштем у Београду, Дели Радивоја број 9, одговорни пројектант Станка Златковић, д.и.г., лиценца ИКС број 341 И299 21, са техничком контролом коју је урадио Архитектонски атеље ТАЛИЋ“ Саид Талић ПР из Београда, Мирка Сандића број 3/41, одговорни вршилац техничке контроле Рашко Петровић, д.и.г. лиценца ИКС број 311 3866 03.

10.1 пројекат уклањања објекта, заводнии број ПГД-1/26, који је урадио Биро за пројектовање „САРХ” Саша Апостоловић ПР из Београда – Врчин, Светозара Марковића број 28а, одговорни пројектант Саша Апостоловић, д.и.а., лиценца ИКС број 300 1443 03, са техничком контролом коју је урадио „Архитектонски атеље ТАЛИЋ“ Саид Талић ПР из Београда, Мирка Сандића број 3/41, одговорни вршилац техничке контроле Саид Талић, д.и.а. лиценца ИКС број 300 5328 03.

10.2 пројекат заштите темељне јаме, заводни број 1268/26, који је урадио „НСМ” доо са седиштем у Београду, Дели Радивоја број 9, одговорни пројектант Станка Златковић, д.и.г., лиценца ИКС број 341 И299 21, са техничком контролом коју је урадио Архитектонски атеље ТАЛИЋ“ Саид Талић ПР из Београда, Мирка Сандића број 3/41, одговорни вршилац техничке контроле Рашко Петровић, д.и.г. лиценца ИКС број 311 3866 03.

Елаборат о геотехничким условима изградње, заводни број Е-6/26, који је урадила Агенција за геолошка истраживања „GEOEXPLORER” Ненад Ристић ПР из Београда, Поручника Спасића и Машере број 16 овлашћено лице Ненад Ристић, дипл.инж.геол., лиценца ИКС број 491 4450 04.

Елаборат енергетске ефикасности, заводни број 1/26, који је урадио Биро за пројектовање „САРХ" Саша Апостоловић ПР из Београда – Врчин, Светозара Марковића број 28а, овлашћено лице Саша Апостоловић, д.и.а., лиценца ИКС број 381 0898 13.

графичке прилоге извода из пројекта и ПГД у dwg и gwf формату,

Решење о давању сагласности на План управљања отпадом V-04 број 501.6-779/2026 од 07.07.2026. године, које је издао Секретаријат за заштиту животне средине Управе града Београда,

Решење Службе за катастар непокретности Врачар број 952-02-3-228-799/2026 од 24.06.2026. године којим се дозвољава деоба КП 3742 КО Врачар на 3742/1 и 3742/2 КО Врачар.

Саставни део овог решења чини Обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. број 32890/6-06 од 16.07.2026. године, по коме на основу достављене документације обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта на дан 16.07.2026. године износи: Стамбена намена (986,21 м2 – 513,35 м2) 472,86 м2 х 30.729,70 дин/м2 = 14.530.846,00 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 31.07.2026. године умањени допринос за уплату износи 10.171.592,00 динара (14.530.846,00 динара х 0,70).

Уплату од 10.171.592,00 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 57-020-0-2023204 шифра плаћања 253.

Овако утврђен допринос за уређивање грађевинског земљишта на дан 16.07.2026. 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 31.07.2026. године.

Уколико Инвеститор не изврши уплату до 31.07.2026. 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 16.07.2026. 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.

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 и року завршетка грађења, односно 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

Привредно друштво „ABM ART PROPERTY" д.о.о. са седиштем у Београду, Ламартинова 49, преко овлашћеног лица Апостоловић Саше из Београда, _____, поднело је 27.07.2026. године, захтев Одељењу за грађевинске и комуналне послове преко Централног информационог система за електронско поступање, за издавање грађевинске дозволе за изградњу двострано узиданог стамбеног објекта, спратности По+П+3+Пс, укупне БРГП 1535m^2, од чега надземна БРГП 1200m^2, категорије Б, класификациони број 112221, са 13 стамбених јединица и 17 гаражних места у подземној етажи, на катастарској парцели 3742/1 КО Врачар у Београду, а у складу са Локацијским условима Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Управе града Београда број ROP-BGDU-3131-LOC-1/2026, Интерни број IX-15 бр. 350-234/2026 од 24.04.2026. године.

У поступку су доставили:

0.0 Извод из пројекта грађевинску дозволу, заводни број ПГД-1/26, који је урадио главни пројектант Саша Апостоловић, д.и.а., лиценца ИКС број 300 1443 03, са техничком контролом коју је урадио „Архитектонски атеље ТАЛИЋ" Саид Талић ПР из Београда, Мирка Сандића број 3/41.

Пројекат за грађевинску дозволу, који садржи:

1.0 пројекат архитектуре, заводнии број ПГД-1/26, који је урадио Биро за пројектовање „САРХ" Саша Апостоловић ПР из Београда – Врчин, Светозара Марковића број 28а, одговорни пројектант Саша Апостоловић, д.и.а., лиценца ИКС број 300 1443 03, са техничком контролом коју је урадио „Архитектонски атеље ТАЛИЋ" Саид Талић ПР из Београда, Мирка Сандића број 3/41, одговорни вршилац техничке контроле Саид Талић, д.и.а. лиценца ИКС број 300 5328 03.

2.0 пројекат конструкције, заводни број 1267/26, који је урадио „НСМ" доо са седиштем у Београду, Дели Радивоја број 9, одговорни пројектант Станка Златковић, д.и.г., лиценца ИКС број 341 И299 21, са техничком контролом коју је урадио Архитектонски атеље ТАЛИЋ" Саид Талић ПР из Београда, Мирка Сандића број 3/41, одговорни вршилац техничке контроле Рашко Петровић, д.и.г. лиценца ИКС број 311 3866 03.

10.1 пројекат уклањања објекта, заводнии број ПГД-1/26, који је урадио Биро за пројектовање „САРХ" Саша Апостоловић ПР из Београда – Врчин, Светозара Марковића број 28а, одговорни пројектант Саша Апостоловић, д.и.а., лиценца ИКС број 300 1443 03, са техничком контролом коју је урадио „Архитектонски атеље ТАЛИЋ" Саид Талић ПР из Београда, Мирка Сандића број 3/41, одговорни вршилац техничке контроле Саид Талић, д.и.а. лиценца ИКС број 300 5328 03.

10.2 пројекат заштите темељне јаме, заводни број 1268/26, који је урадио „НСМ" доо са седиштем у Београду, Дели Радивоја број 9, одговорни пројектант Станка Златковић, д.и.г., лиценца ИКС број 341 И299 21, са техничком контролом коју је урадио Архитектонски атеље ТАЛИЋ" Саид Талић ПР из Београда, Мирка Сандића број 3/41, одговорни вршилац техничке контроле Рашко Петровић, д.и.г. лиценца ИКС број 311 3866 03.

Елаборат о геотехничким условима изградње, заводни број Е-6/26, који је урадила Агенција за геолошка истраживања „GEOEXPLORER" Ненад Ристић ПР из Београда, Поручника Спасића и Машере број 16 овлашћено лице Ненад Ристић, дипл.инж.геол., лиценца ИКС број 491 4450 04.

Елаборат енергетске ефикасности, заводни број 1/26, који је урадио Биро за пројектовање „САРХ" Саша Апостоловић ПР из Београда – Врчин, Светозара Марковића број 28а, овлашћено лице Саша Апостоловић, д.и.а., лиценца ИКС број 381 0898 13.

графичке прилоге извода из пројекта и ПГД у dwg и gwf формату,

Решење о давању сагласности на План управљања отпадом V-04 број 501.6-779/2026 од 07.07.2026. године, које је издао Секретаријат за заштиту животне средине Управе града Београда,

Решење Службе за катастар непокретности Врачар број 952-02-3-228-799/2026 од 24.06.2026. године којим се дозвољава деоба КП 3742 КО Врачар на 3742/1 и 3742/2 КО Врачар.

пуномоћје за подношење захтева,

Доказе 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 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 27.07.2026. године, поднело Привредно друштво „ABM ART PROPERTY" 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 инвеститор 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 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 Управе града Београда број ROP-BGDU-3131-LOC-1/2026, Интерни број IX-15 бр. 350-234/2026 од 24.04.2026. 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 3742/1 КО Врачар у улици Шуматовачка бр.53.

Прегледом прибављених података Републичког геодетског завода утврђено је да су катастарска парцела број 3742/1 КО Врачар и објеки на њој, у Шуматовачкој улици број 53 у Београду, у приватној својини подносиоца захтева, те је Одељење за грађевинске и комуналне послове закључило да инвеститор има 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. став 1. 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), прописано је 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, 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 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 и Секретаријату за инспекцију, надзор и комуникацију града Београда путем Централног информационог система обједињене процедуре, Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. и архиви овде.

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

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Ана Поскић