

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА**  
**СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И**  
**ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ**

**Сектор за издавање локацијских услова**  
**и грађевинске послове за објекте јавне намене**  
**и велике инвестиције у поступку обједињене процедуре**  
**ROP-BGDU-9547-CPH-8/2022**  
**инт. бр. IX-20 бр. 351-429/2022**  
**08.09.2022. године, Београд**

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда - Сектор за издавање локацијских услова и грађевинске послове за објекте јавне намене и велике инвестиције у поступку обједињене процедуре, решавајући по усаглашеном захтеву Logik investment d.o.o., Београд - Вождовац, са седиштем у Булевару Пека Дапчевића број 32 у Београду, за издавање грађевинске дозволе за изградњу I Фазе стамбено-пословног комплекса на грађевинској парцели ГП1 која се формира од катастарске парцеле 7447/5 КО Вождовац у Београду, а на основу члана 41. Одлуке о градској управи града Београда ("Сл. лист Града Београда" бр.126/16...101/19), члана 8ђ, 134. став 2., 135. и 136. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09 и 24/11, 121/12, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), чл.21. став 1. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ бр.68/19), члана 136. Закона о општем управном поступку (Сл. гласник РС“, бр.18/16), доноси

**ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ**

ОДОБРАВА СЕ инвеститору Logik investment d.o.o., Београд - Вождовац, ПИБ 108959183, изградња I Фазе стамбено-пословног комплекса на грађевинској парцели ГП1 која се формира од катастарске парцеле 7447/5 КО Вождовац у Београду, укупне БРГП која износи 17.920,47m<sup>2</sup>, од чега је надземна 12.824,19m<sup>2</sup>, коју чини: стамбено пословни објекат А (ламеле А1 и А2), спратности 2По+П+7+Пс, у чијој је структури 156 станова, 4 пословна простора трговинске намене и 187 паркинг места, од чега је 10 паркинг места за лица са посебним потребама, у оквиру независне подземне двоетажне гараже, интерна саобраћајница (приступни, централни и део уз објекат) са отвореним паркингом капацитета 14 паркинг места као и пратеће зеленило на крову гараже и у директном контакту са тлом, категорије објекта "В", класификационих ознака 112222, 123002 и 124210. Предрачунска вредност планираних радова износи 1.010.236.243,00 РСД.

Саставни део грађевинске дозволе су Локацијски услови Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове града Београда ROP-BGDU-9547-LOC-3/2020, инт. бр. IX-20 бр. 350-1232/2020 од 26.08.2020. године, Извод из пројекта за грађевинску дозволу израђен августа 2022. године, оверен од стране одговорног лица пројектанта главне свеске и главног пројектанта Данке Шошкић, мастринж.арх. са лиценцом бр. 300N76714 и одговорних лица вршилаца техничке контроле Јанка Милојевића, Јоване Ђоковић и Горана Васића и Пројекат за грађевинску дозволу, израђен од стране предузетничке радње Данка Шошкић ПР Архитектонске услуге Д2 Хаус, Београд, Средачка 5а и привредних друштава: ПИН Центар доо, Нови Београд, Луја Адамича 6, RTTE Consulting doo, Београд, Кнеза Вишеслава 63/2.7, ProElektro doo, Београд, Видиковачки венац 27/43, TVI doo, Чукарица, Београд, Стојана Матића 44/2, Gitpro inženjering doo, Београд, 16. октобра 17, са техничком контролом извршеном под бројевима 6-2022 из августа 2022.

Налаже се инвеститору да пре почетка грађења уклони постојеће објекте на катастарској парцели 7447/5 КО Вождовац уписане у Листу непокретности бр. 7203 КО Вождовац, издатом у РГЗ-у, Геодетско-катастарски информациони систем, под бројем 952-04-231-17887/2022 дана

02.09.2022.године и то: објекат бр. 1 – зграда пословних услуга – део производне хале бр. 2, површине 2762m<sup>2</sup>, спратности По+П (део објекта налази се на к.п. 7447/2 и 7443/2) и објекат бр. 3, површине под објектом 1246 m<sup>2</sup>, који је део објекта бр.1 са к.п. 7447/2 КО Вождовац - зграда пословних услуга, производна хала 1 са управном зградом и портирницом, спратности По+2П+2.

Утврђује се да је инвеститор дужан да изврши уплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта, једнократно у износу од 88.823.296,00 динара у року од 15 дана од дана обрачуна, а најкасније до 21.09.2022.године. Уколико инвеститор не изврши уплату доприноса до 21.09.2022.године, обавезује се да у складу са Обрачуном доприноса за уређивање грађевинског земљишта Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. број 47705/6-03 од 07.09.2022. године, најкасније до пријаве радова, уплати допринос за уређивање грађевинског земљишта у износу валоризоване вредности на основу обрачуна испостављеног од стране Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се не отпочне са грађењем објекта, односно извођењем радова у року од три године од дана правноснажности решења којим је издата грађевинска дозвола.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се у року од пет година од дана правноснажности решења о грађевинској дозволи не изда употребна дозвола.

Инвеститор је дужан да пре почетка грађења објекта, односно извођења радова поднесу овом органу пријаву почетка извођења радова, са подацима и доказима прописаним чл.148. Закона о планирању и изградњи.

## Образложење

Logik investment d.o.o., Београд - Вождовац је поднело преко ЦИС-а, овом Секретаријату, усаглашен захтев евидентиран под ROP-BGDU-9547-СПИИ-8/2022, за издавање грађевинске дозволе за извођење радова, ближе описаних у диспозитиву решења.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложена је следећа документација:

- Извод из пројекта за грађевинску дозволу израђен августа 2022. године, оверен од стране одговорног лица пројектанта главне свеске и главног пројектанта Данке Шошкић, маст.инж.арх. са лиценцом бр. 300N76714 и одговорних лица вршилаца техничке контроле Јанка Милојевића, Јоване Ђоковић и Горана Васића,
- Техничка документација која се састоји од главне свеске, израђена августа 2022. године, под бр. 04/22, оверена од стране одговорног лица пројектанта главне свеске и главног пројектанта Данке Шошкић, маст.инж.арх. са лиценцом бр. 300N76714 и Пројекта за грађевинску дозволу, израђен од стране предузетничке рдање Данка Шошкић ПР Архитектонске услуге Д2 Хаус, Београд, Средачка 5а и привредних друштава: ПИН Центар доо, Нови Београд, Луја Адамича 6, RTTE Consulting doo, Београд, Кнеза Вишеслава 63/2.7, ProElektro doo, Београд, Видиковачки венац 27/43, TVI doo, Чукарица, Београд, Стојана Матића 44/2, Gitpro inženjering doo, Београд, 16. октобра 17, са техничком контролом извршеном под бројевима 6-2022 из августа 2022. (1-архитектура); 6-2021 из јула 2022. (2/2 саобраћајнице); 6-2022 из јула 2022. (6/4 машинске инсталације вентилације и одвођења дима и топлоте у гаражном простору); 6-2021 из јуна 2021. (5.2 детекција и дојава пожара, 8 саобраћај и саобраћајна сигнализација) од стране привредног друштва ЈА&СО, доо, Београд, IV Грге Андријановића бр. 28д, техничком контролом извршеном под бројевима ТК-022-08.16/22-2.1 из августа 2022. (2/1 конструкција); ТК-2/2022 из августа 2022. (3 хидротехничке инсталације, 4 електро енергетске инсталације, 5/1 телекомуникационе и сигналне инсталације, 9 пејзажна архитектура); ТК-02.08- 6.1/22 из августа 2022. (6.1 машинске инсталације грејања); ТК-022-08.16/22-6.3.1 из августа 2022 (6.3.1

- машински пројекат електричног путничког лифта А1Л1); ТК-022-08.16/22-6.3.2 из августа 2022 (6.3.2 машински пројекат електричног путничког лифта А1Л2); ТК-022-08.16/22-6.3.3 из августа 2022 (6.3.3 машински пројекат електричног путничког лифта А2Л1); ТК-022-08.16/22-6.3.4 из августа 2022 (6.3.4 машински пројекат електричног путничког лифта А2Л2); ТК-022-08.16/22-10.1 из августа 2022. (10.1 припремни радови – уклањање објеката); ТК-022-08.16/22-10.2 из августа 2022. (10.2 припремни радови – обезбеђење темељне јаме) од стране привредног друштва од стране привредног друштва ТИМ ПРОЈЕКТ, доо, Нови Београд, Отона Жупанчича 44 и техничком контролом број 2022-PR-193 из јула 2022. године извршеном од стране привредног друштва Balkans Security Services, доо, Нови Београд, Бродарска бб који садржи: 1.Пројекат архитектуре бр. 04/22, 2/1.Пројекат конструкције бр. ПГД-08/22-02.1, 2.2 Пројекат саобраћајница бр. 04-09/20PGD-G02, 3.Пројекат хидротехничких инсталација бр: PGD 15/3/22, 4.Пројекат електроенергетских инсталација бр. PGD 15/4/22, 5.1.Пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација бр. PGD 15/5.1/22, 5.2. Пројекат детекције и дојаве пожара бр. 04-09/20PGD-E05, 6.1.Пројекат машинских инсталација грејања бр. PGD-15/6.1/22, 6.3.1. Пројекат електричног путничког лифта А1Л1, носивости Q = 630kg бр. PGD-08/22 -06.3.1, 6.3.2. Пројекат електричног путничког лифта А1Л2, носивости Q = 630kg бр. PGD-08/22 -06.3.2, 6.3.3. Пројекат електричног путничког лифта А2Л1, носивости Q = 630kg бр. PGD-08/22 -06.3.3, 6.3.4. Пројекат електричног путничког лифта А2Л2, носивости Q = 630kg бр. PGD-08/22 -06.3.4, 6.4. Пројекат машинских инсталација вентилације и одвођења дима и топлоте у гаражном простору бр. 21-071, 6.5. Пројекат машинских инсталација стабилног система за гашење пожара - спринклер систем бр. SP-14/22, 8.Пројекат саобраћаја и саобраћајне сигнализације бр. 04-09/20PGD-G04, 9. Пројекат пејзажне архитектуре бр. PGD 15/9/22, 10.1.Пројекат припремних радова - пројекат уклањања објеката бр. ПГД-08/22-010.1, 10.2.Пројекат припремних радова - пројекат обезбеђења темељне јаме бр. ПГД-08/22-010.2,
- Уз Пројекат за грађевинску дозволу су приложени Елаборати:
  - Елаборат о геотехничким условима изградње, бр. Е-05/21, израђен 21.01.2021. године од стране предузећа GEOALFA доо, Београд, Душана Влајића 11,
  - Елаборат заштите од пожара, бр. 2021-PR-125, израђен јуна 2022. године од стране предузећа Balkans Security Services ДОО, Нови Београд, Бродарска бб и
  - Елаборат енергетске ефикасности, број 02/08/22-Е.1., израђен августа 2022. године од стране привредног друштва ПИН Центар доо, Нови Београд, Луја Адамича 6,
  - Катастарско топографски план израђен од стране Геодетске радње ГЕОКОД Далибор Столић,
  - Уговор о изградњи недостајуће комуналне инфраструктуре закључен између инвеститора и ЈКП Београдске електране, заведен под бројем СТЕ 55106/22 дана 27.07.2022. године и Анекс бр 1 заведен под бројем СТЕ-60820/22 од 18.08.2022. године,
  - Уговор о изградњи недостајућих електроенергетских објеката број 81110, SM, 49/20, 2757-2/20 UN од 04.08.2022. године, закључен између инвеститора и Електродистрибуција Србије д.о.о.;
  - Сагласност на локацију ТС 10/0,4 kV бр. 49/20, 3721-1/22 дата 15.08.2022. године од стране "Електродистрибуција Србије" доо Београд,
  - Изјава инвеститора о власништву на објектима изграђеним без одобрења за изградњу (бр.2 и 4), којом констатује и да ће исти бити уклоњени пре почетка изградње новог објекта, од 12.08.2022.године;
  - Изјава инвеститора од 12.08.2022.године којом констатује да део објекта са к.п. 7447/2 КО Вождовац - зграде пословних услуга, производна хала 1 са управном зградом и портирницом који је у власништву G4S Secure Solutions доо Београд (Voždovac), није предмет рушења;
  - Изјава инвеститора од 12.08.2022.године којом констатује да делови објекта са к.п. 7447/2 КО Вождовац - зграде пословних услуга, производна хала 1 са управном зградом и портирницом на којима је уписана хипотека Ехро банке ад (бивша Марфин банка) – пословни простори у сутерену, ниском и високом приземљу и на првом спрату, нису предмет рушења;
  - Доказе о уплати административних такси и накнаде за ЦЕОП.

Предмет пројекта за грађевинску дозволу је изградња I Фазе стамбено-пословног комплекса на грађевинској парцели ГП1 која се формира од катастарске парцеле 7447/5 КО Вождовац у Београду,

укупне БРГП која износи 17.920,47m<sup>2</sup>, од чега је надземна 12.824,19m<sup>2</sup>, коју чини: стамбено пословни објекат А (ламеле А1 и А2), спратности 2По+П+7+Пс, у чијој је структури 156 станова, 4 пословна простора трговинске намене и 187 паркинг места, од чега је 10 паркинг места за лица са посебним потребама, у оквиру независне подземне двоетажне гараже, интерна саобраћајница (приступни, централни и део уз објекат) са отвореним паркингом капацитета 14 паркинг места као и пратеће зеленило на крову гараже и у директном контакту са тлом.

Пословни део објекта чине 4 пословна простора трговинске намене на нивоу приземља, и делом на првом спрату (двоетажни пословни простор у ламели А1) укупне нето површине 920,16m<sup>2</sup>.

На спратовима су предвиђени станови различите структуре и површине. Укупна нето површина стамбеног дела објекта је 8.699,18m<sup>2</sup>.

На нивоу приземља предвиђен је и простор за трафостаницу. У подземним нивоима објекта, формирана је двоетажна гаража капацитета 187 паркинг места, од чега је 10 паркинг места за лица са посебним потребама. У оквиру етажа подрума предвиђене су и неопходне техничке просторије.

Колско-пешачки приступ парцели и објекту 1. фазе омогућен из Улице Милисава Ђуровића преко планиране интерне саобраћајнице дуж целе парцеле, из које ће се у каснијим фазама обезбеђивати приступ објектима планираним за реализацију у оквиру 2, 3 и 4 фазе комплекса.

Поред изградње објекта предвиђено је уређење дела парцеле који припада 1. фази, а које предвиђа изградњу интерне саобраћајнице и приступних рампи за гаражу, озелењавање слободних површина, изградњу отвореног паркинга капацитета 14 паркинг места, пешачких површина.

Изградња објекта трафостанице са уклапањем у електродистрибутивну мрежу није предмет овог поступка.

Предметни објекат опремљен је водоводним, канализационим, електроенергетским, теле комуникационим и сигналним инсталацијама и противпожарним системима као и инсталацијама топловодног грејања. Реализација прикључака на електроенергетску и топловодну инфраструктуру могућа је након изградње недостајуће инфраструктуре која је предмет приложених уговора закљученим од стране инвеститора и одговарајућих ималаца јавних овлашћења.

У поступку издавања грађевинске дозволе, овај Секретаријат је службеним путем прибавио, сходно одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, Лист непокретности бр.7203, од РГЗ-а, Геодетско-катастарски информациони систем, под бројем 952-04-231-17887/2022 од 02.09.2022.године за катастарске парцеле 7447/5 и 7447/2 КО Вождовац, увидом у које је утврђено да је катастарска парцела 7447/5 КО Вождовац у приватној својини Logik investment d.o.o., Београд. Утврђено је и да се на предметној к.п. налази објекат бр 1 – зграда пословних услуга – део производне хале бр. 2, површине 2762m<sup>2</sup>, спратности По+П (део објекта налази се на к.п. 7447/2 и 7443/2) који је у приватној својини Logik investment d.o.o., Београд. На парцели се налази и објекат бр. 3, површине под објектом 1246 m<sup>2</sup>, који је део објекта бр.1 са к.п. 7447/2 КО Вождовац - зграда пословних услуга, производна хала 1 са управном зградом и портирницом, спратности По+2П+2 и на истом је уписана приватна својина Logik investment d.o.o., Београд. (У овом објекту се налази и пословни простор, ЗД, који је у власништву G4S Secure Solutions doo Beograd (Voždovac) али према приложеној изјави инвеститора од 12.08.2022.године, није предмет рушења као ни пословни простори у сутерену, ниском и високом приземљу и на првом спрату који су у власништву инвеститора а на којима је уписана хипотека Марфин банке);

На парцели се налазе и објекти уписани под бр.2 и бр.4 (део објекта бр.3 са к.п. 7447/2) који су изграђени без дозволе, за које је инвеститор уз захтев приложио изјаву од 12.08.2022.године, да је једини власник истих.

На основу свег напред наведеног, утврђено је да је подносилац захтева ималац одговарајућег права на земљишту и објектима у смислу члана 135. став 2. Закона о планирању и изградњи.

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове је службеним путем прибавио доказ о износу доприноса за уређивање грађевинског земљишта, утврђен у допису Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. под бројем 47705/6-03 од 07.09.2022. године, којим је утврђен износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта који на дан 06.09.2022.године износи 148.038.826,00 динара. Уплатом доприноса једнократно и то у року од 15 дана од дана обрачуна, односно до 21.09.2022.године, инвеститор стиче право на умањење од 40%, односно умањени износ за уплату износи 88.823.296,00 динара. Уплату 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 28-019-0-2012366 шифра плаћања 253.

Уколико инвеститор не изврши уплату до 21.09.2022.године, обавезује се да најкасније пре подношења захтева за пријаву радова, прибави обавештење о висини доприноса за уплату са припадајућом валоризацијом.

Коначним обрачуном доприноса за уређивање грађевинског земљишта утврдиће се евентуална разлика између изграђене површине у односу на обрачунату овим обрачуном.

Чланом 8ђ. став 1. Закона о планирању и изградњи 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, а ставом 9. истог члана прописано је да у случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола или решење из члана 145. овог закона, 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 инвеститор.

Како је у поступку по захтеву за издавање грађевинске дозволе достављена сва документацију прописана одредбама члана 135. Закона о планирању и изградњи и члана 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, утврђено да подносилац захтева има одговарајуће право на земљишту у смислу става 2. наведеног члана Закона, то је решено као у диспозитиву овог решења.

Административна такса по тарифном броју 165. Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“ број 43/03 ...62/21), наплаћена је.

Поука о правном леку: Против овог решења може се изјавити жалба Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, као другостепеном органу, у року од 8 дана од дана достављања овог решења, преко Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београд, таксирана са 490,00 динара административне таксе.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ

Секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове

Бојана Радаковић, дипл. правник