

**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-5731-CPIN-4/2025**

**Инт. бр. IX-20 број 351-313/2025**

**06.08.2025. године**

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, поступајући по усаглашеном захтеву инвеститора „Blister Properties“ д.о.о., Београд ул.Генерала Васића бр.1, поднетом преко пуномоћника „BUREAU CUBE PARTNERS“ д.о.о., Београд ул.Хумска бр.1 за издавање решења о грађевинској дозволи за изградњу стамбено-пословног комплекса на грађевинској парцели ГП 5.1, која је формирана од катастарских парцела 799/3, 799/17, 800/16 и 800/17 све КО Нови Београд, на основу члана 41. Одлуке о градској управи града Београда ("Сл. лист Града Београда" бр. 126/16, 2/17,... и 119/18), 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,... и 9/20, 52/21 и 62/23), чл. 19. став 1. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ бр. 96/23) , доноси

**ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ**

**ОДОБРАВА СЕ** инвеститору „Blister Properties“ д.о.о., Београд ул.Генерала Васића бр.1, МБ: 21594164, ПИБ: 112035812, изградња стамбено-пословног комплекса који чини заједничка подземна гаража и четири стамбено-пословне ламеле, спратности ЗПо+П+5+Пс, категорије В, класификационих ознака 112222, 122012, 124210 и 126310 на грађевинској парцели ГП 5.1 која је формирана од катастарских парцела број 799/3, површине 863м<sup>2</sup>, 799/17, површине 1499м<sup>2</sup>, 800/16, површине 4918м<sup>2</sup> и 800/17, површине 5000м<sup>2</sup>, све КО Нови Београд, у Београду, укупне БРГП 73.164,91м<sup>2</sup>, од чега надземно 48.523,21м<sup>2</sup>, са 408 стамбених јединица, 24 пословна простора, 53 пословна апартмана, 1 депанданс предшколске установе и 606ПМ, од чега 31ПМ намењено за лица са посебним потребама и 5ПМ за депанданс предшколске установе, чија је реализација планирана у пет фаза:

**-Фаза I** обухвата изградњу гараже и комплетног подземног дела стамбено-пословног комплекса у три подземне етаже (ЗПо), укупне БРГП 24.641,70м<sup>2</sup>;

**-Фаза II** обухвата изградњу стамбено-пословне ламеле А, спратности Пр+5+Пс, укупне БРГП 12.858,02м<sup>2</sup>, од чега надземно 12.858,02м<sup>2</sup>, са укупно 121 станом и 12 пословних простора, са припадајућим делом слободних и зелених површина;

-**Фаза III** обухвата изградњу стамбено-пословне ламеле Б, спратности Пр+5+Пс, укупне БРГП 13.098,77м<sup>2</sup>, од чега надземно 13.098,77м<sup>2</sup>, са укупно 102 стана, 24 пословна апартмана и 6 пословних простора, са припадајућим делом слободних и зелених површина;

-**Фаза IV** обухвата изградњу стамбено-пословне ламеле В, спратности Пр+5+Пс, укупне БРГП 11.498,90м<sup>2</sup>, од чега надземно 11.498,90м<sup>2</sup>, са укупно 94 стана, 20 пословних апартмана и 3 пословна простора, са припадајућим делом слободних и зелених површина;

-**Фаза V** обухвата изградњу стамбено-пословне ламеле Г, спратности Пр+5+Пс, укупне БРГП 11.067,52м<sup>2</sup>, од чега надземно 11.067,52м<sup>2</sup>, са укупно 91 станом, 9 пословних апартмана, 3 пословна простора и 1 депандансом предшколске установе, са припадајућим делом слободних и зелених површина;

Фаза I која обухвата Гаражу и целокупан подземни део стамбено-пословног комплекса мора се реализовати као прва и у целости. Редослед реализације осталих фаза надземног дела стамбено-пословног комплекса и то Фазе II, III, IV и V није обавезујући, јер свака од надземних фаза представља засебну функционалну, обликовну и конструктивну целину и може функционисати независно од времена реализације осталих, нереализованих фаза.

Колски приступ подземном делу стамбено-пословног комплекса обезбеђен је двосмерним колским прилазима из улице Нови аутопут и улице Нова 7. Приступ противпожарном возилу планиран је из Нови аутопут и улице Нова 7. Пешачки приступи стамбено-пословном комплексу остварени су из улице Нови аутопут, улице Нова 5, и улице Нова 7. Главни пешачки приступ комплексу планиран је из ул. Нова 5.

Предрачунска вредност радова износи 9.981.911.976,00 рсд.

Саставни део грађевинске дозволе су: Локацијски услови издати од стране овог Секретаријата број ROP-BGDU-5731-LOCH-2/2024 од 18.04.2024. године, Извод из пројекта за грађевинску дозволу, са Главном свеском број БД I-508/25 израђен јула 2025. године, који је оверен квалификованим електронским потписом одговорног лица пројектанта и главног пројектанта Милана Рашковића, дипл.инж.арх. бр. лиценце 300 9942 04 и оверен потписом одговорног лица заступника вршиоца техничке контроле Милана Ђидаре, дипл.инж.ел., испред „Центропројект“ доо из Београда, ул.Захумска бр.26, Пројекат за грађевинску дозволу који је урадио „BUREAU CUBE PARTNERS“ д.о.о. из Београда, ул. Хумска бр. 1, „Almaks“ д.о.о. из Београда, ул. Господара Вучића бр. 129 и „Балпа“ д.о.о. из Београда, ул. Војвођанска бр. 63.

Утврђује се да је инвеститор дужан да изврши уплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта за изградњу предметног објекта у износу од 591.744.704,00 динара, једнократно у року од 15 дана од дана обрачуна, а најкасније до 19.08.2025. године у складу са Обрачуном доприноса за уређивање грађевинског земљишта у поступку добијања грађевинске дозволе за изградњу предметног објекта, под бр. 32016/6-03 од 04.08.2025. године. Уколико инвеститор не изврши једнократно уплату

доприноса до 19.08.2025. године, обавезује се да најкасније пре подношења захтева за пријаву радова, прибави обавештење о доприносу за уплату са припадајућом валоризацијом.

Инвеститор је дужан да пре почетка грађења објекта, односно извођења радова поднесе овом органу пријаву почетка извођења радова, са подацима и доказима прописаним чл.148. Закона о планирању и изградњи као и доказ о датом средству обезбеђења плаћања у висини признатих трошкова инфраструктурног опремања земљишта за које им је умањен допринос, а у складу са уговором о заједничком припремању и опремању грађевинског земљишта број 21173/2-01 од 26.05.2025.године, закључен између „Blister Properties“ д.о.о. и Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП. и Обрачуном доприноса за уређивање грађевинског земљишта под бр. 32016/6-03 од 04.08.2025. године, издатим од Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се не изврши пријава 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 у обавези да пре издавања употребне дозволе изврши спајање катастарских парцела 799/3, 799/17, 800/16 и 800/17 све КО Нови Београд, које чине грађевинску парцелу ГП 5.1., у складу са чл.135. став 6. Закона о планирању и изградњи.**

## **Образложење**

„Blister Properties“ д.о.о., Београд ул.Генерала Васића бр.1, обратио се овом Секретаријату усаглашеним захтевом за издавање грађевинске дозволе за објекат ближе описан у диспозитиву овог решења.

Уз поднет захтев достављена је следећа документација: Локацијски услови издати од стране овог Секретаријата број ROP-BGDU-5731-LOCH-2/2024 од 18.04.2024.године, Извод из пројекта за грађевинску дозволу, са Главном свеском број БД I-508/25 израђен јула 2025. године, који је оверен квалификованим електронским потписом одговорног лица пројектанта и главног пројектанта Милана Рашковића, дипл.инж.арх. бр. лиценце 300 9942 04 и оверен потписом одговорног лица вршиоца техничке контроле Милана Ђидаре, дипл.инж.ел., испред „Центропројект“ доо из Београда, ул.Захумска бр.26, Пројекат за грађевинску дозволу који садржи:

**1.1** Пројекат архитектуре, број БД I-508.1/25, из јула 2025. године, урађен од стране „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 1;

**1.2** АГ пројекат трафостанице, број БД I-508.2/25, из јула 2025. године, урађен од стране „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 1;

**2.** Пројекат конструкције, број БД I-508.3/25, из јула 2025. године, урађен од стране „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 1;

**3.** Пројекат хидротехничких инсталација, број БД I-508.4/25, из јула 2025. године, урађен од стране „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 1;

**4.** Пројекат електроенергетских инсталација, број БД I-508.5/25, из јула 2025. године, урађен од стране „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 1;

**5.1.** Пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација-телекомуникациони систем број 145/25, из јула 2025. године, урађен од стране „Almaks“ доо из Београда, ул. Господара Вучића бр. 129;

**5.2.** Пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација-сигнални систем број 145/25, из јула 2025. године, урађен од стране „Almaks“ доо из Београда, ул. Господара Вучића бр. 129;

**5.3.** Пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација-систем техничке заштите број 145/25, из јула 2025. године, урађен од стране „Almaks“ доо из Београда, ул. Господара Вучића бр. 129;

**6.1.** Пројекат термотехничких инсталација број БД I-508.6/25, из јула 2025. године, урађен од стране „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 1;

**6.2.** Пројекат одимњавања и надпритисних система, број БД I-508.7/25, из јула 2025. године, урађен од стране „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 1;

**6.3.** Пројекат спринклер инсталација, број 244-ППД/ХП-24, из јула 2025. године, урађен од стране „Балпа“ доо из Београда, ул. Војвођанска бр. 63;

**6.4** Пројекат инсталација путничких лифтова број БД I-508.8/25, из јула 2025. године, урађен од стране „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 1;

**8.** Пројекат саобраћаја и саобраћајне сигнализације број БД I-508.9/25, из јула 2025. године, урађен од стране „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 1;

**9** Пројекат спољног уређења са синхрон планом инсталација и прикључака, пејзажна архитектура и хортикултура број БД I-508.10/25, из јула 2025. године, урађен од стране „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 1 ;

**10.1.** Пројекат припремних радова-пројекат заштите темељног

ископа број БД I-508.11/25, из јула 2025. године, урађен од стране „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 1;

Елаборат о геотехничким условима изградње, број 24-12/23, из децембра 2024. године који је израдило привредно друштво „ГЕОМЕХАНИКА“ доо из Београда, ул. Добропољска бр. 21, Елаборат заштите од пожара, број 123-2024-ЗОП, из јула 2025. године који је израдио „Вортекс протект“ доо из Београда, ул. Др Ивана Рибара бр.181а, Елаборат енергетске ефикасности, број БД I-508.12/25, из јула 2025. године, урађен од стране „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 1, Извештај о техничкој контроли пројекта број 2025-1 од јула 2025. године, Решење Секретаријата за заштиту животне средине број 501.6-318/2024 од 21.11.2024. године, којим се даје сагласност на план управљања отпадом, овлашћење дато подносиоцу захтева, сагласност „Електро mreжа Србије“ а.д., број 130-00-UTD-003-1242/2023-006 од 11.10.2024. године, Елаборат о заједничком припремању и опремању грађевинског земљишта између инвеститора и Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. број 16442/6-01 од 22.04.2025. год, Изјава „Blister Properties“ д.о.о. да је искључиви власник објекта, површине под објектом 174м<sup>2</sup> (укупне површине под објектом 233м<sup>2</sup>) и објекта, површине под објектом 164м<sup>2</sup> (укупне површине под објектом 188м<sup>2</sup>), оба на катастарској парцели 800/16 КО Нови Београд и да ће исти бити уклоњени, правноснажно Решење Секретаријата за пољопривреду број XXXVI-04 број 320-168/2025 од 14.05.2025. године, Решење РГЗ-а број 952-02-3-225-1263/2025 од 27.05.2025. године, Уговор о изградњи недостајућих електроенергетских објеката

број 73/98, 2703-3/24 од 19.06.2025.године, Уговор о измештању постојећих електроенергетских објеката број 73/98, 2703-6/24 од 07.05.2025.године, Уговор о заједничком припремању и опремању грађевинског земљишта број 21173/2-01 од 26.05.2025.године, доказ о уплати републичке и градске административне таксе, доказ о уплати накнаде за ЦЕОП.

## **ПОДАЦИ О РАДОВИМА:**

Изградња стамбено-пословног комплекса који чини заједничка подземна гаража и четири стамбено-пословне ламеле, спратности ЗПо+П+5+Пс, на грађевинској парцели ГП 5.1 која је формирана од катастарских парцела број 799/3, површине 863м<sup>2</sup>, 799/17, површине 1499м<sup>2</sup>, 800/16, површине 4918м<sup>2</sup> и 800/17, површине 5000м<sup>2</sup>, све КО Нови Београд, у Београду, укупне БРГП 73.164,91м<sup>2</sup>, од чега надземно 48.523,21м<sup>2</sup>, са 408 стамбених јединица, 24 пословна простора, 53 пословна апартмана, 1 депанданс предшколске установе и 606ПМ, од чега 31ПМ намењено за лица са посебним потребама и 5ПМ за депанданс предшколске установе, чија је реализација планирана у пет фаза. До реализације стамбено-пословног комплекса у целости, свакој од надземних ФАЗА II, III, IV и/или V неопходно је омогућити привремени пешачки приступ до коначне реализације Ламела Б и В стамбено-пословног комплекса, у оквиру којих је формиран централни пешачки улаз из улице Нова 5.

У поступку издавања грађевинске дозволе, овај Секретаријат је по службеној дужности прибавио препис листа непокретности издат од стране РГЗ-а СЗКН Нови Београд под бројем 952-04-225-14970/2025 дана 25.07.2025 .године, сходно члану 19. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, на основу којег је утврђено да су катастарске парцеле 800/17, 800/16, 799/17, 799/3 све КО Нови Београд, у приватној својини „Blister Properties“ д.о.о., са обимом удела 1/1. Имајући у виду напред наведено овај Секретаријат је утврдио да је инвеститор ималац одговарајућег права на земљишту и објектима у смислу члана 135. став 2. Закона о планирању и изградњи.

Увидом В1 лист-Подаци о зградама и другим грађевинским објектима утврђено је да је на катастарској парцели 800/16 КО Нови Београд уписан објекат под редним бројем 1-зграда пословних услуга-део, објекат изграђен без одобрења за градњу, укупне површине 233м<sup>2</sup>(од којих се 174м<sup>2</sup> налази на катастарској парцели 800/16 КО Нови Београд а преостали део од 59м<sup>2</sup> на катастарској парцели 799/19 КО Нови Београд), на коме је као имаоц права на објекту уписан непознати држалац и да је на наведеној катастарској парцели уписан и објекат под редним бројем 2 објекат пословних услуга-део, објекат изграђен без одобрења за градњу, укупне површине 188м<sup>2</sup> (од којих се 164м<sup>2</sup> налази на катастарској парцели 800/16 КО Нови Београд а преостали део од 24м<sup>2</sup> на катастарској парцели 799/19 КО Нови Београд), на коме је као држалац уписан „Blister Properties“ д.о.о, са обимом удела 1/1.Уз захтев је приложена изјава инвеститора, у којој се наводи да су наведени објекти у искључивом власништву „Blister Properties“ д.о.о и да ће исти бити уклоњени ради изградње објекта који је предмет овог захтева.

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 32016/6-03 од 04.08.2025. године, који на дан 04.08.2025. године износи 1.122.792.695,00 динара. Уговор закључен између Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда и инвеститора „BLISTER PROPERTIES“ д.о.о. Београд под бројем 21173/2-01 од 26.05.2025. године, о регулисању међусобних односа у вези са заједничким припремањем и опремањем грађевинског земљишта за потребе изградње и прикључења стамбено-пословног комплекса који се састоји од заједничке подземне гараже и четири стамбено-пословне

ламеле на грађевинској парцели ГП5.1 која је формирана од кат парцела 799/3, 799/17, 800/16 и 800/17, све КО Нови Београд, у ул. Партизанске авијације у Београду – реконструкција/изградња саобраћајне и хидротехничке инфраструктуре, у складу са којим инвеститор стиче право на умањење доприноса у износу од 46.893.234,00 динара, а максимално до 60% утврђене вредности доприноса код прве фазе од фаза II – V, за коју се пријављују радови, што чини 4,18% обрачунаог доприноса (46.893.234,00 динара : 1.122.792.695,00 динара) x 100

1.122.792.695,00 динара – 46.893.234,00 динара = 1.075.899.461,00 динара

Одлуком о изменама и допунама одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Службени лист града Београда“, број 118/18 и 137/20) је прописано: „Изузетно, инвеститор који гради објекат за који је закључио уговор о заједничком припремању и опремању грађевинског земљишта и изводи радове на инфраструктури сагласно одредбама члана 92. Закона о планирању и изградњи, у случају плаћања доприноса једнократно до пријаве радова има право на умањење доприноса од 45% уколико вредност радова на изградњи недостајуће инфраструктуре износи до 20% вредности доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

1.075.899.461,00 динара x 0,55 = 591.744.704,00 динара

Уплату износа од 591.744.704,00 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 24-013-0-2020193, шифра плаћања 253, у року од 15 дана од дана обрачуна, а најкасније до 19.08.2025. године. Уколико инвеститор не изврши уплату до 19.08.2025. године, обавезује се да најкасније пре подношења захтева за пријаву радова, прибаве обавештење о висини доприноса за уплату са припадајућом валоризацијом.

У случају више изграђене површине обавеза плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта обрачунава се применом јединичног износа доприноса утврђеног на дан 04.08.2025. 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 обрачуна. Коначним обрачуном доприноса за уређивање грађевинског земљишта утврдиће се евентуална разлика између изграђене површине у односу на обрачунату овим обрачуном. Коначни обрачун доприноса је саставни део употребне дозволе.

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. Ставом 2. истог члана прописано је да надлежни орган у складу са ставом 1. овог члана проверава искључиво испуњеност следећих формалних услова: надлежност за поступање по захтеву односно пријави, да ли је подносилац захтева лице, које у складу са Законом може бити подносилац захтева односно пријаве, да ли захтев односно пријава садржи све прописане податке, да ли је уз захтев односно пријаву приложена сва документација прописана Законом и подзаконским актима донетим на основу овог закона и да ли је уз захтев приложен доказ о уплати прописане накнаде, односно таксе.

Чланом 17 став 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС"96/23) прописано је да надлежни орган проверава да ли су подаци наведени у изводу

из пројекта, који је саставни део захтева за издавање грађевинске дозволе, у складу са издатим локацијским условима.

Како је у поступку по захтеву за издавање грађевинске дозволе утврђено да су испуњени формални услови из члана 8ђ. Закона о планирању и изградњи, да је достављена сва документација прописана одредбама члана 135. истог Закона и члана 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, да су подаци у Изводу из пројекта за грађевинску дозволу у складу са Локацијским условима издатим од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове ROP-BGDU-5731-LOCH-2/2024 од 18.04.2024.године и да инвеститор има одговарајуће право на грађевинском земљишту у складу са чл. 135. став 2. Закона о планирању и изградњи, то је решено као у диспозитиву ове грађевинске дозволе.

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. Жалба се подноси преко Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београд, уз уплату административне таксе у износу од 548,00 динара, на рачун бр. 840-742221843-57, позив на број 97 44-018.

**В.Д. ЗАМЕНИКА НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ**

**СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА**

**ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ**

**Марко Кулић, дипл.правник**