

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-10691-CPIN-5/2026
инт. IX-20 бр. 351-29/2026
13.02.2026. 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, решавајући по усаглашеном захтеву инвеститора HSK DEVELOPMENT DOO BEOGRAD, ул.Чубурска 9, Београд, за издавање грађевинске дозволе за изградњу пословно-стамбеног слободностојећег објекта у Булевару хероја са Кошара, на грађевинској парцели ГП2 која се формира од катастарске парцеле број 6976/1 КО Нови Београд, 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, 52/21, 62/23 и 91/25), чл.20. став 1. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ бр. 96/23), члана 136. Закона о општем управном поступку (Сл. гласник РС“, бр.18/16), доноси

ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ

ОДОБРАВА СЕ инвеститору HSK DEVELOPMENT DOO BEOGRAD из Београда, матични број 22032305, ПИБ 114504976, изградња пословно-стамбеног слободностојећег објекта са три улаза, спратности ЗПо+П+5+Пс, категорије В, класификационих ознака 122012, 112222 и 124210, укупне БРГП 59.999,11m², од чега надземне БРГП 39.040,91m², са укупно 18 локала на нивоу приземља (по 9 у улазима А и Б), 31 пословним простором (по 11 пословних простора на делу спратних етажа у улазима А и Б и 9 пословних простора на приземљу и на спратним етажама улаза В), 208 станова различите површине и структуре (по 104 стана на делу спратних етажа улаза А и Б) и укупно 611ПМ у подземној троетажној заједничкој гаражи, од чега је 30ПМ са електро пуњачима и 36ПМ за особе са посебним потребама, као и изградњу интерне саобраћајне површине са колским рампама за приступ подземној гаражи и дуж објекта, за потребе колског приступа објекту, сервисних и противпожарног приступа и уређење слободних површина на крову подземне гараже и у директном контакту са тлом, са припадајућом инфраструктуром и опремом за потребе прикључења објекта, у Београду, у Булевару хероја са Кошара, на грађевинској парцели ГП2 која се формира од катастарске парцеле број 6976/1 КО Нови Београд. Колски и пешачки приступ парцели и објекту остварује се из постојеће улице, Булевара хероја са Кошара, а излаз из гараже је преко планираног приступног пута на грађевинској парцели ППП на наведени Булевар хероја са Кошара. Укупна предрачунска вредност изградње објекта је 14 395 782 561,00 РСД.

Саставни део грађевинске дозволе су Локацијски услови Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове града Београда ROP-BGDU-10691-LOC-3/2025, инт.бр. IX-20 број 350-1308/2025 од 04.08.2025. године, Извод из пројекта за грађевинску дозволу, са главном свеском број БД I-71/26 израђен јануара 2026. године, који је оверен печатом личне лиценце, квалификованим електронским потписом главног пројектанта Милана Рашковића, дипл.инж.арх. бр. лиценце 300 9942 04 и оверен потписом одговорног лица/заступника техничке контроле Мирјане Малешевић и Пројекат за грађевинску дозволу из јануара 2026. године, урађен од стране „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 1.

Утврђује се да је инвеститор дужан да изврши уплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта, једнократно, и то: у износу од 752.619.767,00 динара у року од 15 дана од дана обрачуна, а најкасније до 28.02.2026. године, у складу са Обрачуном доприноса за уређивање грађевинског земљишта Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. под бројем 7092/6-06 од 13.02.2026.године. Уколико инвеститор не изврши уплату доприноса до 28.02.2026. године обавезује се да 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. Инвеститор је дужан да уз пријаву радова, у складу са овим Обрачуном, достави доказ о датом средству обезбеђења плаћања у висини признатих трошкова инфраструктурног опремања земљишта за које му је умањен допринос.

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 поднесе овом органу пријаву почетка извођења радова, са подацима и доказима прописаним чл.148. Закона о планирању и изградњи.

Услов за употребу објекта из става 1. диспозитива је изградња приступног пута на грађевинској парцели ППП коју чине катастарске парцеле 6976/2 и 2184/10 КО Нови Београд, на Булевар хероја са Кошара.

О б р а з л о ж е њ е

HSK DEVELOPMENT DOO BEOGRAD, ул.Чубурска 9, Београд је поднело преко ЦИС-а, овом Секретаријату, усаглашен захтев евидентиран под ROP-BGDU-10691-СПИИ-5/2026, за издавање грађевинске дозволе за извођење радова, ближе описаних у диспозитиву решења.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложена је следећа документација у електронској форми:

- Извод из пројекта за грађевинску дозволу, са главном свеском број БД I-71/26 израђен јануара 2026. године, који је оверен печатом личне лиценце, квалификованим електронским потписом главног пројектанта Милана Рашковића дипл.инж.арх. бр. лиценце 300 9942 04 и оверен потписом одговорног лица/заступника техничке контроле Мирјане Малешевић.

-Пројекат за грађевинску дозволу који садржи:

1. Пројекат архитектуре, број БД-I-867.1/25, из јануара 2026. године, урађен од стране „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 1;

1.1 АГ пројекат трафостанице, број БД-I-867.14/25, из новембра 2025. године, урађен од стране „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 1;

2.1 Пројекат конструкције, број БД-I-867.2/25, из новембра 2025. године, урађен од стране „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 1;

2.2 Пројекат саобраћајница, број БД I-867.13/25, из новембра 2025.године, урађен од стране „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 1;

3. Пројекат хидротехничких инсталација, број БД-I-867.3/25, из новембра 2025. године, урађен од стране „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 1;

4. Пројекат електроенергетских инсталација, број БД-I-867.4/25, из новембра 2025.године, урађен од стране „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 1;

5.1. Пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација, број БД-I-867.5/25, из новембра 2025.године, урађен од стране „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 1;

5.2. Пројекат стабилне инсталације аутоматске дојаве пожара и детекције СО гаса број 136/25, из новембра 2025.године, урађен од стране „PROKONING-MGE“ доо из Београда, ул. Протопопа Марка бр. 3а;

6.1. Пројекат термотехничких инсталација број БД-I-867.6/25, из новембра 2025. године, урађен од стране „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 1;

6.2. Пројекат вентилације и одимљавање гараже, број БД-I-867.7/25, из новембра 2025. године, урађен од стране „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 1;

6.3. Пројекат машинских инсталација-пројекат спринклер инсталације, број 181-ПГД/Х-2025, из новембра 2025.године, урађен од стране „БАЛПА“ доо из Београда, ул. Војвођанска бр. 63/11;

6.4 Пројекат машинских инсталација-пројекат лифтова број БД-I-867.8/25, из новембра 2025.године, урађен од стране „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 1;

8. Пројекат саобраћаја и саобраћајне сигнализације број БД-I-867.9/25, из новембра 2025. године, урађен од стране „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 1;

9. Пројекат спољног уређења број БД-I-867.10/25 , из новембра 2025. године, урађен од стране „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 1 ;

10. Пројекат припремних радова-пројекат заштите ископа број БД-I-867.11/25, из новембра 2025. године, урађен од стране „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 1;

Уз Пројекат за грађевинску дозволу су приложени Елаборати:

- Елаборат о геотехничким условима изградње, број 25-09/07, из октобра 2025.године који је израдило привредно друштво „ГЕОМЕХАНИКА“ доо из Београда, ул. Добропољска бр. 21;

- Елаборат заштите од пожара, број 323-ЕЗОП/25, из новембра 2025.године који је израдио „ТЕСЛА-СИСТЕМИ“ доо из Београда, ул.Др Ивана Рибара бр.181а;

- Елаборат енергетске ефикасности, број БД-I-867.12/25, из новембра 2025.године, урађен од стране „BUREAU CUBE PARTNERS“ доо из Београда, ул. Хумска бр. 1;

-Извештај о испитивању земљишта, број 55120202, израђен децембра 2025.године који је израдио „Анахем лабораторија“, ул.Моцартова бр.10 из Београда.

Уз захтев је приложено и:

- Извештај о техничкој контроли пројекта урађен од стране ПД „INTERUBIA“ доо из Београда, ул.Српских ударних бригада бр.19/4, број 3/26 од јануара 2026. године;

- Уговор о заједничком припремању и опремању грађевинског земљишта закључен између инвеститора и Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. Београд, Његошева бр.84, број 47718/2-01 од 14.11.2025.године;

- Уговор о изградњи недостајуће комуналне инфраструктуре закључен између инвеститора и ЈКП „Београдске електране“, Савски насип 11, Нови Београд, под бројем СТЕ-34201/25-05 од 24.09.2025.године;

- Уговор о изградњи недостајућих електроенергетских објеката број 36/03; 3248-2/25 од 01.12.2025.године, закључен између инвеститора и „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. -Огранак Земун, ул.Булевар уметности бр.12, Београд;

- Изјава привредног друштва „Masad Properties“ доо из Београда од 24.12.2025.године, као доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре у смислу чл.16. став 2. тачка 8) Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем;

- Изјава привредног друштва „HSK Development“ доо из Београда од 22.12.2025.године као доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре у смислу чл.16. став 2. тачка 8) Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем;

- Решење Секретаријата за заштиту животне средине V-04 број 501.6-1300/25 од 23.12.2025. године којим се даје сагласност на план управљања отпадом од грађења и рушења;

-Правноснажно Решење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове IX-19 бр. 351.9-4/2025 од 16.12.2025.године о уклањању објекта бр.1 на катастарској парцели 6976/1 КО Нови Београд;

- Докази о уплати административних такси и накнаде за ЦЕОП.

Предмет овог пројекта је изградња пословно-стамбеног слободностојећег објекта са три улаза, спратности 3По+П+5+Пс, категорије В, класификационих ознака 122012, 112222 и 124210, укупне БРГП 59.999,11m², од чега надземне БРГП 39.040,91m², са укупно 18 локала на нивоу приземља (по 9 у улазима А и Б), 31 пословним простором (по 11 пословних простора на делу спратних етажа у улазима А и Б и 9 пословних простора на приземљу и на спратним етажама улаза В), 208 станова различите површине и структуре (по 104 стана на делу спратних етажа улаза А и Б) и укупно 611ПМ у подземној троетажној заједничкој гаражи, од чега је 30ПМ са електро пуњачима и 36ПМ за особе са посебним потребама, као и изградњу интерне саобраћајне површине са колским рампама за приступ подземној гаражи и дуж објекта, за потребе колског приступа објекту, сервисних и противпожарног приступа и уређење слободних

површина на крову подземне гараже и у директном контакту са тлом, са припадајућом инфраструктуром и опремом за потребе прикључења објекта, у Београду, у Булевару хероја са Кошара, на грађевинској парцели ГП2 која се формира од катастарске парцеле број 6976/1 КО Нови Београд.

Колски и пешачки приступ парцели и објекту остварује се из постојеће улице, Булевар хероја са Кошара, а излаз из гараже је преко планираног приступног пута на грађевинској парцели ППП на наведени Булевар хероја са Кошара.

У поступку издавања грађевинске дозволе, овај Секретаријат је службеним путем прибавио, сходно одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, Лист непокретности издат у РГЗ-у, Геодетско-катастарски информациони систем, под бројем 952-04-225-2220/2026 од 10.02.2026.године, за катастарску парцелу 6976/1 КО Нови Београд, увидом у који је утврђено да је иста у приватној својини HSK DEVELOPMENT DOO БЕОГРАД као и објекат пословних услуга – део, уписан под бр.1.

Правноснажним Решењем овог Секретаријата IX-19 бр. 351.9-4/2025 од 16.12.2025.године одобрено је уклањање објекта бр.1 на катастарској парцели 6976/1 КО Нови Београд.

Имајући у виду горе наведено, утврђено је да је подносилац захтева ималац одговарајућег права на земљишту у смислу члана 135. став 3. Закона о планирању и изградњи.

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове је службеним путем прибавио обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта у поступку издавања предметне грађевинске дозволе, утврђен у допису Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. под бројем 7092/6-06 од 13.02.2026.године у коме се констатује да обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта на дан 13.02.2026.године износи 1.192.550.976,12 динара.

Уговором закљученим између Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. и HSK DEVELOPMENT d.o.o., број: 47718/2-01 од 14.11.2025. године о регулисању међусобних односа у вези са заједничким припремањем и опремањем грађевинског земљишта за потребе изградње и прикључења пословно-стамбеног објекта на грађевинској парцели ГП2 која се формира од кат.парцеле 6976/1 КО Нови Београд, у Булевару хероја са Кошара - реконструкција саобраћајнице и изградња водоводне, фекалне и кишне канализационе мреже, је констатовано да Инвеститор стиче право на умањење доприноса у износу од 34.674.412,00 динара, а максимално до 60% обрачунатог доприноса у поступку обједињене процедуре.

У складу са чланом 9. Уговора број: 47718/2-01 од 14.11.2025. године, инвеститор објекта је дужан да достави Дирекцији средство обезбеђења у висини од 34.674.412,00 динара на име признатих трошкова инфраструктурног опремања грађевинског земљишта.

Средство обезбеђења може бити:

- банкарска гаранција неопозива, наплатива на први позив, без права на приговор и безусловна, која гласи на Град Београд у висини од 34.674.412,00, у складу са ставом 1 овог члана,

- доказ о успостављеној хипотеци првог реда на непокретности – објекту, у корист града Београда, чија је процењена вредност већа за најмање 30% од утврђене обавезе по овом уговору, или

- гарантни депозит у висини од 34.674.412,00, у складу са ставом 1 овог члана који се уплаћује на депозитни рачун Дирекције.

Инвеститор стиче право на умањење доприноса у износу од 34.674.412,00, што чини 2,91% обрачунаог доприноса (34.674.412,00 динара : 1.192.550.976,12 динара) x 100.

1.192.550.976,12 динара – 34.674.412,00 динара = 1.157.876.564,12 динара

У складу са Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Службени лист града Београда“, број 2/15, 16/15, 74/15, 36/17, 50/18, 118/18, 137/20 и 101/25) „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 35% уколико вредност радова на изградњи недостајуће инфраструктуре износи до 20% вредности доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

Уплатом доприноса за уређивање грађевинског земљишта једнократно, инвеститор стиче право на умањење доприноса од 35%.

Уколико инвеститор изврши уплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта у року од 15 дана од дана обрачуна, а најкасније до 28.02.2026. године, умањени допринос за уплату износи 752.619.767,00 динара (1.157.876.564,12 динара x 0,65).

Уплату износа од 752.619.767,00 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 64-013-0-2021764, шифра плаћања 253.

Уколико Инвеститор не изврши уплату до 28.02.2026. године, обавезује се да најкасније пре подношења захтева за пријаву радова, прибави обавештење о висини доприноса за уплату са припадајућом валоризацијом.

Инвеститор који по основу закљученог уговора о заједничком припремању и опремању грађевинског земљишта сагласно члану 92. Закона о планирању и изградњи стекне право на умањење доприноса, дужан је да уз пријаву радова органу који је издао грађевинску дозволу достави доказ о датом средству обезбеђења плаћања у висини признатих трошкова инфраструктурног опремања земљишта за које му је умањен допринос, а све у складу са закљученим уговором.

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.

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, 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 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 под ROP-BGDU-10691-LOC-3/2025, инт.бр. IX-20 број 350-1308/2025 од 04.08.2025. године и да инвеститор има одговарајуће право на грађевинском земљишту у складу са одредбама чл. 135. став 3. Закона о планирању и изградњи, то је решено као у диспозитиву ове грађевинске дозволе.

Административна такса по тарифном броју 165. Закона о републичким административним таксама, 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 610,00 динара административне таксе.

**В.Д. ЗАМЕНИКА НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ
СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА
ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Марко Кулић, дипл.правник**