



Република Србија

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,

САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број:002578696 2026 14810 005 001 000 001

ROP-MSGI-16007-LOC-1/2026

Датум: 7.7.2026.године

Београд, Немањина 22–26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву BALKAN ASSET MANAGMENT DOO BEOGRAD, Граховска 27, Београд, на основу члана 7. Закона о министарствима („Сл. гласник РС” бр. 128/2020, 116/2022, 92/2023-др.закон), члана 53а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023), члана 146. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“ бр. 18/2016, 95/2018, 2/2023-одлука УС), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ бр. 87/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ бр. 96/2023, 33/2026) и овлашћења садржаног у решењу министра број 003202275 2025 14810 010 006 000 001 од 18.07.2025. године, доноси:

ЗАКЉУЧАК

ОДБАЦУЈЕ СЕ захтев BALKAN ASSET MANAGMENT DOO BEOGRAD, Граховска 27, Београд, за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословни комплекс "MIND TOWER" који си састоји од 3 (три) ламеле: ламела А спратности 4По+Пр+4/4По+Пр+35, ламела Б спратности 5По+Пр+14/5По+Пр+16 и ламела В спратности 5По+Пр+4/5По+Пр+7/5По+Пр+9, на грађевинској парцели ГП1 коју чини цела ГП 7083 КО Нови Београд, Београд, као непотпун.

Образложење

BALKAN ASSET MANAGMENT DOO BEOGRAD, Граховска 27, Београд, поднела је преко овлашћеног Милана Рашковића из Београда, кроз ЦИС, захтев за издавање локацијских услова као из диспозитива овог закључка.

Чланом 53а. Закона о планирању и изградњи прописано је да локацијски услови садрже све урбанистичке, техничке и друге услове и податке потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са овим законом и издају се за катастарску парцелу која испуњава услове за грађевинску парцелу.

Чланом 3. став 1. и 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем прописано је да се обједињена процедура, односно одређене фазе обједињене процедуре покрећу пред надлежним органом попуњавањем одговарајућег захтева, односно пријаве кроз ЦИС, који се потписује квалификованим електронским потписом, те да сва акта која доносе, односно размењују, надлежни орган и имаоци јавних овлашћења у обједињеној процедури и/или ради употребе у тој процедури, као и други документи које подносилац захтева, надлежни орган и имаоци јавних овлашћења достављају у обједињеној процедури, достављају се у форми електронског документа, у pdf формату, потписаном квалификованим електронским потписом.

Чланом 6. наведеног Правилника прописано је да се поступак за издавање локацијских услова покреће подношењем захтева надлежном органу кроз ЦИС, те да се уз захтев прилаже идејно решење израђено у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације и доказ о плаћеној административној такси за подношење захтева и накнади за Централну евиденцију.

Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023) – у даљем тексту „Правилник“, ближе је прописан садржај, начин и поступак израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта.

Поступајући по захтеву подносиоца, ово Министарство се по прибављању података од органа надлежног за послове државног премера и катастра обратило имаоцима јавних овлашћења са захтевом за издавање услова за потребе пројектовања планираног објекта, и то: ЈКП „Јавно осветљење“ Београд, Електромрежи Србије а.д. Београд, МУП-у, Заводу за заштиту споменика културе града Београда, Заводу за заштиту природе Србије, Министарству заштите животне средине, Министарству одбране, Градској управи града Београда-Секретаријату за јавни превоз, Секретаријату за саобраћај, Инфраструктури железнице Србије а.д., ЈКП „Београдски метро и воз“, Директорату цивилног ваздухопловства Републике Србије, ЈП „Путеви Београда“ ЈКП „Градска чистоћа“ Београд, а у складу са чланом 54. став 1. Закона о планирању и изградњи, чланом 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем и чланом 8. Уредбе о локацијским условима.

Поступајући по захтеву овог Министарства, ималац јавних овлашћења, Инфраструктура железнице Србије а.д је доставила одговор на захтев за издавање услова за пројектовање, бр. у систему ROP-MSGI-16007-LOC-1-HPAP-21/2026 од дана 5.6.2026. године, у ком се наводи следеће:

„Дана 28.05.2026. године примили смо захтев Министарства грађевинства, саобраћаја и инфраструктуре, број ROP-MSGI-16007-LOC-1/2026 којим се обраћају, у ваше име као Инвеститора, у поступку обједињене процедуре, за издавање Техничких услова за изградњу стамбено — пословног комплекса „Mind Tower“ који се састоји од 3 (три) ламеле на к.п. број 7083 КО Нови Београд на територији Града Београда, Обавештавамо вас да је на основу предметног захтева и увида у достављену документацију, „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. утврдила следеће:

а) „Инфраструктура железнице Србије“ ад. вам је у досадашњој сарадњи издала Мишљење о изградњи стамбено-пословног комплекса TEMPO TOWER на катастарским парцелама број 803/2, 803/4, 803/5, 803/6, 803/7, 803/16, 809/2, 810/2, 810/6, 813/13, 6747/3, 6896 и 6897 све КО Нови Београд, број: 26/2025-464-1 од године, у коме је јасно дефинисано под којим условима је дозвољена изградња стамбено — пословног објекта.

б) Просторним планом републике Србије (Службени гласник РС, број 88/2010), као и Нацртом Просторног плана Републике Србије од 2021 до 2035. године, планира се изградња још два пружна колосека између станице Београд Центра и станице Земун Поља, што значи да су на наведеној деоници планирана четири колосека, односно две двоколосечне пруге железничке пруге: Београд Центар — Стара Пазова — Шил — државна Граница — (Товарник) и Београд [Демар — Стара Пазова — Нови Сад — Суботица — државна граница — (Kelebia). У зони тунела „Бежанијска коса“ у току је разрала Идејног решења положаја колосека у односу на постојеће у тунелску цев, које за „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. ради Саобраћајни институт,

в) Службени лист града Београда бр, 93 од 15.11.2023, године у „Изнамена и допунама плана детаљне регулације подруја између булеvara Арсенија

Чарнојевића, комплекса студентског спортског центра и улица Благоја Марјановића Моше и Партизанске авијације, ГО Нови Београд, у делу 13.3.27. Железничка инфраструктура, наводи у Ставу 1, тачка 1:

— на простору изнад тунела, на местима где је висина надслоја изнад тунелске цеви вена од 30,00 т, на тој локацији могуће је планирати изградњу објекта под условом да приликом израде техничке документације пројектант докаже да новоизграђени објекти неће имати негативног утицаја на постојећу железничку инфраструктуру,

Став 1, тачка 3:

— у инфраструктурном појасу изнад тунелске цеви није дозволена изградња бунара, септичких јама и подземних гаража,

г) Увидом у Илејно решење које сте нам доставили, уочено је да није израђен Елаборат утицаја предметне изградње на постојећи тунел. Такође није приложен цртеж начина фундирања, односно Шипова планираних зграда.

На основу света напред наведеног, обавештавамо вас да „Инфраструктура железнице Србије” а.д. на основу достављене документације није у могућности да изда тражене техничке услове за изградњу стамбеног — пословног комплекса „Mind Tower” на к.п. број 7083 КО Нови Београд.

Тражене техничке услове ћемо бити у могућности да издамо када нам се на увид достави следећа документација:

- Елаборат утицаја предметне изградње на постојећи тунел,

- -цртежи на којима се види начин фундирања планираних зграда (шипови),
- -положај планираних објеката у односу на постојећи железнички тунел.“

Такође, поступајући по захтеву овог Министарства, ималац јавних овлашћења, МУП -Управа за превентивну заштиту је доставила одговор на захтев за издавање услова за пројектовање, бр. у систему ROP-MSGI-16007-LOC-1-HPAP-24/2026 од дана 29.6.2026. године, у ком се наводи следеће:

„Управа за превентивну заштиту од пожара и експлозија извршила је преглед захтева и идејног решења израђеног од стране привредног друштва „BUREAU CUBE PARTNERS” д.о.о. из Београда, ул. Хумска бр. 6, достављеног овом органу у име привредног друштва „BALKAN ASSET MANAGEMENT” д.о.о. из Београда, ул. Граховска 27, у поступку издавања локацијских услова у оквиру обједињене процедуре електронским путем, за издавање услова у погледу мера заштите од пожара за изградњу стамбено-пословног комплекса „MIND TOWER” који се састоји од три ламеле: ламела А спратности 4По+Пр+4/4По+Пр+35, ламела Б спратности 5По+Пр+14/5По+Пр+16 и ламела В спратности 5По+Пр+4/5По+ пр +7/5 по+Пр+9, на грађевинској парцели ГП 1 коју чини цела к. п. бр. 7083, КО Нови Београд, у складу са чл. 20 став 2 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС”, бр. 87/23), и утврдила недостатке у садржини идејног решења због којих не може да изда услове:

1. Идејним решењем нису јасно дефинисане границе објеката-ламела који чине комплекс, те није могуће сагледати да ли се за различите висине ламела могу применити различите мере заштите од пожара у зависности од висине објекта, сходно одредбама Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 80/2015, 67/2017 и 103/2018);
 2. Нису обезбеђена два независна коридора на местима где се у два сигурносна степеништа приступа из заједничког претпростора (као нпр. степеништа ознака В.СТ2 и В.СТ1 и др.), сходно Правилнику о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 80/15, 67/17 и 103/18) и Правилнику о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 3 1/24 и 59/25);
 3. Није обезбеђена адекватна евакуација лица из гаражног дела објекта у степеништу ознаке АСТ 1, с обзиром да се поменутом степеништу приступа кроз више различитих просторија које се обезбеђују различитим мерама и системима заштите од пожара, сходно чл. 31 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 111/2009, 20/2015 и 87/2018);
 4. Техничким просторијама за инсталациону опрему не сме се прилазити из коридора евакуације (претпростор и евакуационо степениште), сходно чл. 19 Правилника о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 31/24 и 59/25) и чл. 26 Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 80/15, 67/17 и 103/18)
 5. Није обезбеђена минимална површина појединих претпростора сигурносних степеништа, сходно чл. 3ба Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 80/15, 67/17 и 103/18) и чл. 28 Правилника о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 3 1/24 и 59/25);
 6. Идејним решењем нису дефинисане ширине подеста и степенишног крака сигурносног степеништа, те није могуће сагледати да ли су испуњени захтеви Правилника о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 31/24 и 59/25) и Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 80/15, 67/17 и 103/18);
 7. У подземним етажама није предвиђен претпростор ватрогасног степеништа, односно прописани системи за заштиту од пожара, сходно чл. 34 Правилника о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 31/24 и 59/25);
- Није могуће сагледати да ли су испуњени захтеви максималних дужина путева евакуације, у гаражном делу објекта од најудаљенијих тачака објекта до најближег безбедног места, као и у надземним етажама из слепог крака до сигурносног степеништа, сходно одредбама Правилника о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 31/2024 и 59/2025) и Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 80/2015, 67/2017 и 103/2018);
8. 9. На појединим надземним етажама објекта није предвиђено да сваки пожарни сектор објекта буде доступан преко два независна сигурносна степеништа која воде директно до нивоа приземља, односно до крајњег излаза из објекта, сходно одредбама чл. 33 Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 80/2015, 67/2017 и 103/2018);

10. Идејним решењем није јасно дефинисано који лифт у ламели А је предвиђен као ватрогасни лифт, сходно чл. 62 Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 80/15, 67/17 и 103/18);

11 . Идејним решењем нису предвиђени платои и приступни пут за ватрогасна возила, такође, није могуће сагледати где је предвиђен улаз ватрогасног возила у комплекс и да ли у тим зонама постоје препреке и денивелације које ометају кретање и интервенцију, а сходно одредбама Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 80/2015, 67/2017 и 103/2018) и Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл. лист СФРЈ”, бр. 37/88 и 23/91 и „Сл. лист СРЈ“, бр. 24/94);

12. У графичком делу нису приказана међусобна удаљења делова предметног објекта и удаљења од објеката на суседним парцелама, те није могуће сагледати да ли су испуњени захтеви Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („сл. гласник РС”, бр. 80/2015, 67/2017 и 103/2018);

13. Идејним решењем није дефинисана намена комерцијалних простора, те није могуће сагледати даје потребна примена посебних прописа и потребних мера заштите од пожара за делове објекта са посебном наменом, сходно члану 1. Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени гласник РС”, бр. 80/2015, 67/2017 и 103/2018);

14. Идејним решењем није дефинисано на који начин ће, приликом фазне изградње објекта у комплексу, бити обезбеђени сви евакуациони излази из гаража који на нивоу приземља припадају објектима који су предмет наредних фаза изградње, такође није дефинисано да

ће приликом фазне изградње комплекса бити обезбеђена техничко — технолошка целина у свакој фази изградње, сходно одредбама Правилника о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 31/24 и 59/25) и Правилника о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 31/24 и 59/25);

15. Приложено идејно решење се састоји из делова који садрже конкретна техничка решења која су предмет пројекта за извођење на које се ова Управа не изјашњава у поступку издавања услова, већ у поступку издавања сагласности на техничку документацију са аспекта предвиђених мера заштите од пожара и експлозија.

Посебно истичемо да се ови услови не могу издати док се не отклоне недостаци наведени у

овом обавештењу.“

Чланом 12. став 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем прописано је да ако ималац јавних овлашћења достави надлежном органу обавештење да не може да изда услове за пројектовање и прикључење због недостатака у садржини идејног решења достављеног уз захтев за

издавање локацијских услова, надлежни орган без одлагања одбацује захтев за издавање локацијских услова у складу са чланом 8. став 2. овог Правилика.

Чланом 8. став 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем прописано је да ће надлежни орган захтев за издавање локацијских услова одбацили закључком и када идејно решење не садржи потребне податке за издавање локацијских услова, уз навођење свих недостатака, односно разлога за одбацивање, не упуштајући се у оцену техничке документације, у складу са одредбом члана 8ђ. Закона.

На основу овако утврђеног чињеничног стања стекли су се услови за примену цитираних прописа, те је одлучено као у диспозитиву.

Ако подносилац захтева отклони утврђене недостатке и поднесе усаглашени захтев најкасније у року од 30 дана од дана објављивања овог акта, не доставља документацију поднету уз захтев који је одбачен, нити поново плаћа административну таксу и друге накнаде које је већ доставио, односно платио у поступку у коме је тај акт донет.

Подносилац захтева може само једном искористити право на подношење усаглашеног захтева без обавезе достављања документације поднете уз захтев који је одбачен и поновног плаћања административне таксе за подношење захтева и накнаде.

Ако уз усаглашени захтев подносилац достави измењен документ у односу на документ који је већ доставио уз одбачени захтев, надлежни орган ће поступати по том измењеном документу. Ако због измењеног документа наступи додатни формални недостатак који је разлог за одбацивање захтева, подносилац не може поново користити право на усаглашени захтев.

Поука о правном средству: Против овог закључка може се изјавити приговор Влади Републике Србије у року од три дана од дана достављања, а преко овог министарства.

В.Д. ПОМОЋНИКА МИНИСТРА

Милица Негич