



Vreme: 08.10.2026 07:00

Medij: forbes.n1info.rs

Link: <https://forbes.n1info.rs/biznis/propisi/dve-godine-nakon-otvaranja-kula-beograd-dobila-upotrebnu->

Autori: Redakcija

Teme: Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture

Naslov: Dve godine nakon otvaranja Kula Beograd dobila upotrebnu dozvolu: Otkrivamo problem i kako je rešen trikom države

10495



Kompanija BW Kula dobila je upotrebnu dozvolu za objekat Kula Beograd. To se vidi se iz rešenja o upotrebnoj dozvoli koje je 29. septembra donelo [Ministarstvo građevinarstva](#), saobraćaja i infrastrukture. U rešenju se navodi da se investitoru BW Kula dozvoljava "upotreba izvedenih radova" na izgradnji objekta Kula Beograd - faza 1 i 2. Od otvaranja [...]

8. okt 2026. 07:00

Kompanija BW Kula dobila je upotrebnu dozvolu za objekat Kula Beograd. To se vidi se iz rešenja o upotrebnoj dozvoli koje je 29. septembra donelo [Ministarstvo građevinarstva](#), saobraćaja i infrastrukture. U rešenju se navodi da se investitoru BW Kula dozvoljava "upotreba izvedenih radova" na izgradnji objekta Kula Beograd - faza 1 i 2.

Od otvaranja do upotrebne dozvole

Svečanost povodom završetka radova na hotelu Sent Ridžis i otvaranja Kule Beograd upriličena je krajem septembra 2024. godine. U aprilu ove godine je otvoren i vidikovac Kule.

Prema podacima u CEOP-u, zahtev za upotrebnu dozvolu, kompanija BW Kula podnela je početkom juna ove godine, ali je od tog zahteva sama odustala. Zahtev je potom podnet i u julu, ali je i taj zahtev obustavljen na zahtev same kompanije.

Nov zahtev za izdavanje upotrebne dozvole BW Kula je podnela krajem avgusta. Ali je on odbačen zbog nedostataka u priloženoj dokumentaciji. Nakon toga, BW Kula podnosi "usaglašen" zahtev, koji je sada usvojen, odnosno izdato je rešenje o upotrebnoj dozvoli.

Komisija za tehnički pregled utvrdila da je Kula Beograd podobna za upotrebu

Kako se može videti u rešenju o izdavanju upotrebne dozvole, ona je izdata na osnovu niza dostavljenih dokumenata. Među njima su rešenja o građevinskoj dozvoli, projekat izvedenog objekta, projekat za izvođenje.

Između ostalih, deo rešenja o upotrebnoj dozvoli je i izveštaj Komisije za tehnički pregled koji je izradila firma CRE International.

Komisija za tehnički pregled je potvrdila da je objekat Kule "u celini podoban za upotrebu" i predložila da se izda upotrebna dozvola. Potvrdila je Komisija i da je objekat Kula Beograd izgrađen u skladu sa projektom za građevinsku dozvolu, u skladu sa projektom za izvođenje i projektom izvedenog objekta.

Komisija je, između ostalog, kako se vidi iz rešenja, potvrdila i da su sprovedene mere zaštite od požara koje su bile predviđene glavnim projektom zaštite od požara i projektom za izvođenje na koji je pribavljena saglasnost organa nadležnog za poslove zaštite od požara - a na osnovu posebnog elaborata kojim se dokazuje da je objekat za koji je posebnim zakonom propisano da se prilikom ocene ispunjenosti osnovnih zahteva za objekat, kao i zahteva za projektovanje, izvođenje i održavanje objekta koriste inostrani propisi i standardi i priznate metode proračuna i modela, podoban za upotrebu na osnovu inostranih propisa i standarda i priznatih metoda proračuna i modela.

Shutterstock/Emil Gasi

Šta je bio problem





Vreme: 08.10.2026 07:00

Medij: forbes.n1info.rs

Link: <https://forbes.n1info.rs/biznis/propisi/dve-godine-nakon-otvaranja-kula-beograd-dobila-upotrebnu->

Autori: Redakcija

Teme: Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture

Naslov: Dve godine nakon otvaranja Kula Beograd dobila upotrebnu dozvolu: Otkrivamo problem i kako je rešen trikom države

Kako je za Forbes Srbija objasnio izvor iz Vlade Srbije, glavna tačka sporenja nastala je između investitora i protivpožarne komisije MUP Srbije, a u vezi sa ventilacionim sistemom.

Naime, kako je za projektovanje kule bila zadužena američka kompanija zbog najvećeg iskustva te zemlje sa gradnjom nebodera, i sam objekat je projektovan prema američkim standardima.

Međutim, ti standardi nisu bili u potpunosti u skladu sa srpskim zakonom. Zbog toga tzv. "protivpožarci" nisu hteli da dozvole upotrebu zgrade jer ne zadovoljava sve zahteve u pogledu zaštite od požara i u tome su bili istrajni.

A problem je bila - klapna.

"Rešenje"

Klapna je, kako nam je objašnjeno, deo koji se postavlja na otvore ventilacionog sistema iznad svih unutrašnjih vrata u zgradi. Njena uloga je da omogući ventilaciju i izjednačavanje pritiska vazduha u prostorijama. Takođe, da kontroliše dim. I da deli zgradu na protivpožarne delove odnosno služi kao jedan deo u sistemu protivpožarne zaštite objekta.

Kako nam je objasnio izvor upoznat s ovim projektom, u Kulu Beograd bilo je ugrađeno više hiljada klapni. Njihova zamena nakon završetka gradnje nekim drugim rešenjem nije bila moguća jer bi to bilo neizvodljivo uraditi.

Kako kaže, nadležni organ je tražio da klapne mogu da izdrže požar do dva sata što one nisu mogle da ispune. Dodaje i da su inspektorima pokušali da objasne da pre nego što požar dođe do neke od klapni postoji nekoliko prethodnih sistema zaštite od požara zbog čega one ne bi ni bile u situaciji da moraju da izdrže toliko dug požar. Odgovor nadležnih je ipak bio negativan jer ne dozvoljava zakon.

Na pitanje Forbes Srbija kako je problem rešen odgovor je bio: "Jednostavno. Promenili smo zakon".

Prilagođavanje domaćih propisa

Podsetimo, u jednom od tekstova o Kuli Beograd Forbes Srbija je pisao o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji, iz oktobra prošle godine, ali i kasnijim izmenama Pravilnika o sprovođenju objedinjene procedure iz aprila.

U Zakon o planiranju i izgradnji u član 158. koji reguliše proceduru izdavanja upotrebne dozvole dodat je upravo stav koji uvodi inostrane standarde.

"Uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole za objekte za koje je posebnim zakonom propisano da se prilikom ocene ispunjenosti osnovnih zahteva za objekat, kao i zahteva za projektovanje, izvođenje i održavanje objekta koriste inostrani propisi i standardi i priznate metode proračuna i modela, ukoliko su tim propisima predviđeni, uz izveštaj komisije za tehnički pregled dostavlja se i poseban elaborat kojim se dokazuje da je objekat podoban za upotrebu na osnovu inostranih propisa i standarda i priznatih metoda proračuna i modela", navodi se u tom dodatnom stavu.

Potom je, u aprilu, izmenjen i pravilnik o sprovođenju objedinjene procedure čime se bliže uređuje taj stav zakona.

Ipak, mogućnost prihvatanje stranih propisa našlo se prvo u leks specijalisu za Beograd na vodi.

U članu 15b tog posebnog zakona navodi da će tehnička kontrola "prihvatiti ispunjenosti zahteva i prema stranim propisima i standardima, kao i prema priznatim metodama proračuna i modelima ukoliko su tim propisima predviđeni, u cilju ispunjavanja osnovnih zahteva za objekat, kao i zahteva za njegovo projektovanje, izvođenje i održavanje".

Kula Beograd je, kako je Forbes Srbija ranije pisao, primer objekta gde su korišćeni inostrani standardi.

Čime se bavi poseban elaborat za Kulu Beograd

Poseban elaborat za Kulu Beograd sa pešačkom pasarelom je izradilo, kako se navodi u rešenju o upotrebnoj dozvoli, inostrano pravno lice - Socotec.

Posebnim elaboratom se potvrđuje da je objekat izveden u skladu sa IBC- kodom 2012 (Međunarodni građevinski kodeks), sa ugrađenim građevinskim materijalima i sistemima sertifikovanim prema usklađenim evropskim standardima - EN.

Odnosno, u zaključku tog posebnog elaborata potvrđuje se da su izvršena testiranja na licu mesta od strane predstavnika SOCOTEC-a. I da sistemi zaštite od požara, obuhvaćeni tim posebnim elaboratom, ispunjavaju važeće tehničke zahteve i omogućavaju bezbedno korišćenje i upotrebu objekta.

To je utvrđeno na osnovu pregleda standarda, opisa izvedenih sistema, obavljenih testiranja i funkcionalne verifikacije, kao i dokazane ekvivalentnosti proizvoda sertifikovanih po EN standardima sa zahtevima IBC standarda.

Komisiji za tehnički pregled je, kako se navodi, dostavljen i Izveštaj člana komisije o ispunjenosti osnovnih zahteva za objekat u pogledu sprovedenosti mera zaštite od požara na osnovu posebnog





Vreme: 08.10.2026 07:00

Medij: forbes.n1info.rs

Link: <https://forbes.n1info.rs/biznis/propisi/dve-godine-nakon-otvaranja-kula-beograd-dobila-upotrebnu->

Autori: Redakcija

Teme: Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture

Naslov: Dve godine nakon otvaranja Kula Beograd dobila upotrebnu dozvolu: Otkrivamo problem i kako je rešen trikom države

elaborata za objekat Kula Beograd sa pešačkom pasarelom. U ovom izveštaju se potvrđuje zaključak Posebnog elaborata.

Komisija za tehnički pregled je konstatovala da je, na osnovu svega toga, kao i na osnovu proba funkcionalnosti sistema koje je sproveda na objektu u periodu decembar 2025. godine - mart 2026. godine - objekat Kula Beograd bezbedan za upotrebu u pogledu mera zaštite od požara.

Dalje da se prati sleganje zgrade

U svom izveštaju, Komisija za tehnički pregled je dala preporuku i da se, s obzirom na visinu objekta i imajući u vidu da još nije useljen, nastavi kontinuirano praćenje sleganja i u narednom periodu.

U slučaju da sleganja dostignu maksimalno dozvoljenu vrednost investitor BW Kula će biti u obavezi da obezbedi stručnu ocenu ponašanja tla i ugroženih objekata, uputstva za dalja osmatranja ili preduzimanje mera za obezbeđenje sigurnosti objekta.

Zidanje Kule

Shutterstock/Enis Omeragic

Lokacijski uslovi za faznu izgradnju Kule Beograd izdati su u maju 2016. godine.

Prema lokacijskim uslovima prva faza se odnosila na šipove za Kulu, a druga faza na samu Kulu Beograd. Kompaniji Beograd na vodi su 2016. izdate i dve građevinske dozvole za radove na izgradnji šipova.

Jedna se odnosila na šipove u delu platoa objekta Kula Beograd. Ti radovi bili su vredni 178 miliona dinara. Druga dozvola se odnosila na izgradnju šipova kule i podijuma objekta Kule Beograd, a radovi, po toj dozvoli, bili su vredni 176 miliona dinara.

Nakon izdavanja te dve dozvole, promenjen je investitor Kule. Umesto preduzeća Beograd na vodi, investitor je postalo preduzeće BW Kula.

Građevinska dozvola za samu Kulu Beograd je izdata u februaru 2019. Tu dozvolu je dobilo preduzeće BW Kula d.o.o. Vrednost radova na Kuli Beograd bila je 12 milijardi dinara.

Ova dozvola je tri puta menjana, a poslednji put u maju 2024. godine.

Jedna od izmena dozvole, ona iz 2022, predvidela je pešačku pasarelu koja objekat Kula Beograd povezuje sa Tržnim centrom Galerija.

To je predviđeno kako bi se posetiocima tržnog centra obezbedio pristup vidikovcu koji se nalazi na 39. spratu Kule i panoramskom restoranu na 38. spratu. Ta izmena je predvidela i uvođenje sistema osvetljenja fasade Kule.

Komercijalni i stambeni deo

Kula Beograd ima dva podzemna nivoa, prizemlje i 40 spratova i visoka je 168 metara. Objekat im komercijalni i stambeni deo.

Komercijalni deo se odnosi na poslovni prostor i hotelski sadržaj u prizemlju koji obuhvata hotelski bar, restoran i multifunkcionalnu dvoranu sa pratećim sadržajima i prostorijama. Komercijalni deo nalazi se i na prvom spratu gde su SPA zona sa teretnom i bazenom i zona sala za sastanke.

Od drugog do desetog sprata su smeštajne jedinice hotela (119 jedinica). Na 38. spratu je panoramski restoran, a na 39. spratu objekta nalazi se Vidikovac Kule. I to se sve ubraja u komercijalne sadržaje.

Stambeni deo Kule Beograd nalazi se od 12. do 37. sprata gde je ukupno 220 stanova. Na 11. spratu Kule je tehnička etaža, a na 40. su tehničke prostorije. Na drugom spratu je i pasarela koja povezuje Kulu Beograd i Tržni centar Galerija. U dva podzemna nivoa smešten je garažni prostor sa tehničkim prostorijama.

tagovi

