



Vreme: 13.10.2026 07:00

Medij: forbes.n1info.rs

Link: <https://forbes.n1info.rs/biznis/propisi/ovih-10-zgrada-u-beogradu-na-vodi-su-davno-useljene-ali-i-dalje->

Autori: Redakcija

Teme: Aleksandra Damjanović Sofronijević (Aleksandra Sofronijević)

Naslov: Ovih 10 zgrada u Beogradu na vodi su davno useljene, ali i dalje nemaju upotrebnu dozvolu niti postoje u katastru

10549



Najprepoznatljivija zgrada u Beogradu na vodi posle dve godine dobila je upotrebnu dozvolu. I to zahvaljujući prilagođavanju Zakona o planiranju i izgradnji potrebi da dobije ovo odobrenje. Ali, uvid u katastar i sistem za izdavanje građevinskih dozvola otkriva da je to bio samo jedan od brojnih nerešenih slučajeva u ovom kompleksu, koji je verovatno imao [...]

13. okt 2026. 07:00

Najprepoznatljivija zgrada u Beogradu na vodi posle dve godine dobila je upotrebnu dozvolu. I to zahvaljujući prilagođavanju Zakona o planiranju i izgradnji potrebi da dobije ovo odobrenje. Ali, uvid u katastar i sistem za izdavanje građevinskih dozvola otkriva da je to bio samo jedan od brojnih nerešenih slučajeva u ovom kompleksu, koji je verovatno imao prioritet u odnosu na druge.

Veći broj dosad završenih i useljenih stambenih zgrada u Beogradu na vodi i dalje nema upotrebnu dozvolu. U neke od njih stanari su ušli i pre više godina. Međutim, ima onih koje se ni danas ne vide u katastru. Odnosno, mogu se naći podaci samo o parcelama dok ne postoji evidencija o objektima na tom zemljištu niti o njihovim posebnim delovima (stanovima, lokalima i garažama). U preduzeću Beograd na vodi ne objašnjavaju zašto je tako.

Forbes Srbija analizirao je najmanje 10 zgrada koje su u ovakvom statusu. Vidi se da su različiti razlozi zbog kojih nisu došli do poslednjeg dokumenta u nizu odobrenja potrebnih u našem sistemu građevinarstva. Uvid na licu mesta i sa video snimaka postavljenih na Jutjubu, jasno pokazuju da su stanari tu i da ih koriste.

Do upotrebne dozvole dosad su stigle zgrade koje su prve podignute u kompleksu na potezu od Starog savskog mosta do Gazele. Pre svega zgrade BW Residences, prepoznatljive blizakinje stepenaste forme. Iza njih su objekti Vista i Park View, kao i Aurora i Arkadija, koji takođe imaju upotrebnu dozvolu. Sa druge strane Starog savskog mosta, ova dozvola ishodovana je za malu zgradu pod nazivom Magnolija.

Preduzeće Beograd na vodi pitali smo za objašnjenje zašto pojedine zgrade i dalje nemaju upotrebne dozvole i da li se koriste na osnovu tehničkog pregleda. Odgovore nismo dobili pa smo morali da se oslonimo na pronalaženje podataka u CEOP-u (elektronski sistem za izdavanje dozvola).

Metropolitan

Dolazak iz pravca Ekonomskog fakulteta, prvo posetioce Beograda na vodi dovodi do velike stambene zgrade Metropolitan. Prema podacima iz CEOP-a može se videti da je prva građevinska dozvola za ovaj objekat izdata još 2019. za izgradnju temelja, a potom i u maju 2020. za samu zgradu površine 32.300 kvadrata. Završetak objekta u konstruktivnom smislu prijavljen je krajem 2021. Do avgusta 2022. završen je i tehnički pregled zgrade (provera ispunjenosti uslova za dobijanje upotrebne dozvole).

Međutim, dolazi do izmene građevinske dozvole sredinom 2023. da bi se izmenila struktura pojedinih lokala, kao i da bi se napravio novi prilaz za vozila.

Shutterstock/Bloodberry

Do 2025. ništa novo se nije dešavalo u CEOP-u sve dok u maju te godine nije podnet zahtev za upotrebnu dozvolu koji je rešavan do samog kraja iste kada je - odbačen. Posle toga, nismo uočili nove





Vreme: 13.10.2026 07:00

Medij: forbes.n1info.rs

Link: <https://forbes.n1info.rs/biznis/propisi/ovih-10-zgrada-u-beogradu-na-vodi-su-davno-useljene-ali-i-dalje->

Autori: Redakcija

Teme: Aleksandra Damjanović Sofronijević (Aleksandra Sofronijević)

Naslov: Ovih 10 zgrada u Beogradu na vodi su davno useljene, ali i dalje nemaju upotrebnu dozvolu niti postoje u katastru

zahteve za dobijanje ove potvrde. Lista razloga zbog kojih je odbijen prvi zahtev za upotrebnu je dugačak. Od nedostatka pojedinih dokumenata do manjkavosti u onim predatim. Poslednja aktivnost u CEOP-u za ovaj predmet je odbijanje zahteva za dostavljanje tehničke dokumentacije u pogledu mera zaštite od požara iz aprila ove godine.

Uvid u podatke katastra, potvrdio je da zgrade jednostavno nema. Samim tim, ni stanova u njima. Kao i kod većine, upisane su brojne hipoteke, a na ovoj i jedna zabeležba o promeni imaooca prava "na neupisanom delu objekta".

Aria i Terra

Nedaleko od Metropolitana su zgrade Aria i Terra. Njihova ukupna nadzemna površina je 40.000 kvadrata prema građevinskoj dozvoli. Međutim, za razliku od Metropolitana, za njih dve se u CEOP-u ne vidi da se uopšte došlo do podnošenja zahteva za upotrebnu dozvolu.

Poslednje što se može videti jeste odbacivanje zahteva za izmenu građevinske dozvole iz januara ove godine. Zahtevi za izmene te dozvole podnošeni su i 2023, 2024. i 2025. Prijava završetka zgrada u konstruktivnom smislu podneta je još 2022.

Shutterstock/Torgonskaya Tatiana

Ni ovih zgrada nema u katastru. Dve zabeležbe iz ove godine odnose se na brisanje i upis hipoteke na "posebnom delu u izgradnji".

Simfonija 1 i 2

Između Metropolitana i Arije i Tere smeštene su još dve stambene zgrade - Simfonija 1 i Simfonija 2. To su jedine od zgrada koje smo posmatrali, a za koje postoji aktivan zahtev za dobijanje upotrebne dozvole. Podnet je 7. jula ove godine. Imajući u vidu brzinu rešavanja ovakvih zahteva na drugim objektima, odlučivanje će verovatno potrajati.

Prethodna dva zahteva za upotrebnu su odbijeni. Jedan još početkom 2024, a drugi krajem 2025. Takođe je lista razloga za odbijanje dugačka, ali se iz njih vidi da je tehnički pregled zgrada obavljen. Ovde je jedan od razloga, koji se ponovio i kod pojedinih drugih zgrada, bio taj što firma koja je radila projekat konstrukcije nije imala veliku licencu. Desilo se i da je zajednička garaža na kraju imala dva mesta više nego što je bilo najavljeno u projektnoj dokumentaciji.

Shutterstock/Nenad Cavoški

U katastru je upisana samo parcela dok zgrade i stanova nema iako je jasno da se obe zgrade uveliko koriste.

Skala, Libera i Sole

Na drugom kraju kompleksa, prekoputa tržnog centra Galerija je parcela sa tri zgrade čiji se delovi izdvajaju svojom upadljivom narandžastom bojom. Kada biste stajali kod tržnog centra, ne biste mogli da ih ne primetite. S druge strane, ako biste zavirili u katastar - na tom mestu nema ničega.

Za njih je u avgustu prošle godine podnet zahtev za upotrebnu dozvolu. Posle dugog rešavanja, u februaru ove godine je odbijen.

Zanimljivo je da je posle toga podnet zahtev za rekonstrukciju dela objekta. Međutim, odbijen je, a razlog je - to što nijedna zgrada nije upisana u katastar.

Shutterstock/krsmanovic

Pre toga odbijena su još dva zahteva za upotrebnu dozvolu - u maju 2024. i aprilu 2025. U rešenju o odbijanju zahteva iz prošle godine navodi se da nije dostavljen jedan od osnovnih dokumenata - glavna sveska izvedenog objekta - pa zahtev nije ni razmatran. U poslednjem odbijanju navodi se da firma koja je radila projekat konstrukcije nema veliku licencu. Između ostalog, [Ministarstvo građevinarstva](#) navelo je i da nije jasno kako je dobijena saglasnost MUP-a pre izmena građevinske dozvole. Iz dokumentacije se vidi i da je kod ovih objekata došlo do velikih sleganja na nekoliko tačaka zbog čega je tlo moralo da bude stabilizovano što je i urađeno.

Građevinska dozvola za zgrade izdata je još 2022. dok je završetak objekta u konstruktivnom smislu odobren u oktobru 2023.

Akva i Verde

Možda i najveća "misterija" su stambene zgrade Akva i Tera u blizini Galerije i Kule. U CEOP-u je vidljivo da su poslednje aktivnosti u vezi sa njima bile još 2022. Tada je prijavljen završetak objekata u konstruktivnom smislu. Međutim, MUP je zbog nedostavljanja određenih projekata odbio da da saglasnost na dokumentaciju o protivpožarnoj zaštiti. S druge strane, vidi se da su usvojeni zahtevi za priključenje ovih objekata na komunalnu i drugu infrastrukturu, takođe na samom kraju 2022.

Posle toga, nema novih zapisa o ovim zgradama, a posebno ne upisi o zahtevima za upotrebnu dozvolu,





Vreme: 13.10.2026 07:00

Medij: forbes.n1info.rs

Link: <https://forbes.n1info.rs/biznis/propisi/ovih-10-zgrada-u-beogradu-na-vodi-su-davno-useljene-ali-i-dalje->

Autori: Redakcija

Teme: Aleksandra Damjanović Sofronijević (Aleksandra Sofronijević)

Naslov: Ovih 10 zgrada u Beogradu na vodi su davno useljene, ali i dalje nemaju upotrebnu dozvolu niti postoje u katastru

sve do avgusta ove godine. Sedmog dana avgusta, podnet je zahtev za izmenu građevinske dozvole, koji se još rešava. O čemu je reč zasad se ne vidi u CEOP-u.

Shutterstock/joyfull

Iz preduzeća Beograd na vodi nisu hteli da nam pojasne situaciju na posebno pitanje baš o ova dva objekta koji imaju više od 20 spratova i jedni su od najviših u kompleksu. Prva građevinska dozvola izdata je u aprilu 2021. (prijava radova usledila je u decembru 2021.). Dozvola je menjana u julu 2022. Zanimljivo je da je potvrdu o prijavi radova po izmenjenoj građevinskoj dozvoli potpisao lično tadašnji ministar **Tomislav Momirović** iako ovakve dokumente obično izdaju pomoćnik ministra ili državni sekretar. Upravo je izmenu građevinske potpisala tadašnja državna sekretarka, a sada ministarka Aleksandra Damjanović (sada Sofronijević).

Vidljivo je da ni ovih zgrada nema u katastru.

Dva obaveštenja u katastru na koja se nailazi kod zgrada Beograda na vodi - nema odobrenje za upotrebu ili nema podataka o zgradama

Spisak nije konačan

Da smo analizu proširili i na zgrade novijeg datuma, spisak "nepostojećih" zgrada išao bi i do 15. Naime, slična situacija je i kod "malog" kompleksa Kings Park i Queens Park Residences. Ni one ne postoje u katastru, ali stanari u njima žive.

Građene su nešto kasnije od prethodno pomenutih. Građevinska dozvola izdata je početkom 2022. za temelje, a tek u oktobru 2023. za zgrade. U aprilu 2024. su prijavljeni radovi. I iz te godine su poslednje aktivnosti oko dozvola za ove objekte (u vezi sa priključenjem na infrastrukturu).

Shutterstock/lightman_pic

U dostupnoj dokumentaciji nismo našli zahteve za upotrebnu dozvolu niti podatke koji ukazuju na obavljeni tehnički pregled. Nema čak ni podatka o završetku objekta u konstruktivnom smislu.

Da li se podaci "kriju" u nekom drugom broju predmeta nismo uspeli da utvrdimo. I kod ovih zgrada stoji jedna zabeležba o promeni imaoca prava u stanu i garaži u izgradnji.

Novijeg datuma su i zgrade pored Kule - Riviera i Perla. Na njima se noću mogu videti svetla u stanovima. Ali ne sijaju u katastru. Parcelu koja je nastala spajanjem dve prethodne, s njima deli i nešto starija zgrada Terraces. Međutim, u katastru postoji samo evidencija o parceli. Nijedne od tri zgrade niti stanova u njima nema. Poslednja aktivnost u CEOP-u za Rivieru i Perlu je dobijena saglasnost na protivpožarnu dokumentaciju. Za Terraces smo poslednju aktivnost u ovom sistemu registrovali još u 2023. kada je zatražena izmena građevinske dozvole.

Shutterstock/Pedjoni

Praksa upisa objekata nema veze sa starošću zgrade

Iako bi se moglo naslutiti da proces dobijanja upotrebni dozvola teče u skladu sa dinamikom gradnje, podaci iz katastra to ne potvrđuju. Naime, niske stambene zgrade duž Savske ulice, iako su kasnije građene, postoje u katastru zajedno sa svojim posebnim delovima. Zgrade još nemaju upotrebnu dozvolu (pokazuju podaci iz katastra), ali su makar vidljive.

Shutterstock/Nada B

Slično važi i za kompleks u blizini nekadašnje autobuske stanice koji čine četiri zgrade - Thalia, Nika, Eden i Iris. Iako se vidi da je ove godine počelo njihovo useljavanje, one takođe postoje u katastru sa svojim stanovima. Doduše, katastar kaže da još nemaju upotrebnu dozvolu.

tagovi

