

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП Војводина
Општина Ада
Општинска Управа Општине Ада
Одељење за комуналне послове, урбанизам,
грађевинарство и заштиту животне средине
Одсек за комуналне послове, урбанизам и грађевинарство
Број предмета АПР: ROP-ADA-16550-CPI-5/2023
Број: 351-172/2023-05
Дана: 03.11.2023. године

Општинска управа општине Ада – Одељење за комуналне послове, урбанизам, грађевинарство и заштиту животне средине - Одсек за комуналне послове, урбанизам и грађевинарство решавајући по захтеву инвеститора Прагаи Тибор и Прагаи Ерика, из Аде, поднетог преко пуномоћника Елеонора Апро, из Аде, у предмету издавања ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ за изградњу Зграде трговине, у Ади у улици Лењинова 95, на катастарским парцелама број 2405, 2406 и 2407/1 К.О. Ада, на основу члана 8ђ. и члана 135. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), члана 20. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019), члана 136. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 18/2016 и 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023 – одлука УС) и члана 12. Одлуке о општинској управи општине Ада („Сл. лист Општине Ада“ бр. 40/2016, 9/2017 и 15/2018), доноси

РЕШЕЊЕ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ

I ОДОБРАВА СЕ ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ за изградњу Зграде трговине, у Ади у улици Лењинова 95, на катастарским парцелама број 2405, 2406 и 2407/1 К.О. Ада, укупне површине парцеле 14 а 34 m², инвеститору Прагаи Тибор и Прагаи Ерика, из Аде.

II ПРЕДМЕТНИ ОБЈЕКАТ ЈЕ:

- 1.** Категорије **В**, класифик. бр. 123002 – зграда трговине на велико и мало, преко 400 m²
- 2. Спратност:** Сутерен + приземље + галерија
- 3. Укупна површина објекта:** нето: 883,54 m², бруто: 949,80 m²
- 4. Укупна БРГП надземно новоизграђеног објекта:** 622,56 m²
- 5. Површина земљишта под објектом/заузетост новог објекта:** 338,64 m²
- 6. Предрачунска вредност објекта:** 36.500.000,00 динара без ПДВ-а.

III Саставни део ове грађевинске дозволе је следећа техничка документација:

- **Локацијски услови** број: 353-32/2022-05 од 07.10.2022. године, издато од стране Одељења за комуналне послове, урбанизам, грађевинарство и заштиту животне средине, Општинске управе општине Ада, број предмета у АПР-у ROP-ADA-16550-LOCAN-3/2022,
- **Извод из пројекта за грађевинску дозволу** број E-27/22-PGD-izvod, од 25.10.2023. године, израђен од стране „iS“ д.о.о. за пројектовање, инжењеринг и консалтинг, Ада, улица 9.Маја број 8, главни пројектант: Апро Елеонора дипл.инж.арх., број лиценце: 300 1466 03; **са Извештајем о техничкој контроли за ПГД: 1 – Пројекат архитектуре:** број ТК-08/2023 од октобра 2023. године, сачињеним од стране „PRO-CONSUL“ инжењер и саветовање, Ђерђ Хорти ПР, Ада, улица Дожа Ђерђа број 8, одговорни пројектант: Ђерђ Хорти дипл.инж.грађ., број лиценце: 310 L091 12, **за ПГД: 2/1 – Пројекат конструкције:** број ТК-08/2023 од октобра 2023. године, сачињеним од стране „PRO-CONSUL“ инжењер и саветовање, Ђерђ Хорти ПР, Ада, улица Дожа Ђерђа број 8, одговорни пројектант: Ђерђ

Хорти дипл.инж.грађ., број лиценце: 310 L091 12, за ПГД: **3 – Пројекат хидротехничке инсталације:** број ТК-08/2023 од октобра 2023. године, сачињеним од стране „PRO-CONSUL“ инжењер и саветовање, Ђерђ Хорти ПР, Ада, улица Дожа Ђерђа број 8, одговорни пројектант: Ђерђ Хорти дипл.инж.грађ., број лиценце: 310 L091 12, за ПГД: **4 – Пројекат електроенергетских инсталација:** број 07/23 од августа 2023. године, сачињеним од стране „ENING“ д.о.о., из Суботице, ул. Марије В. Тошине 22/а, одговорни пројектант: мр Краковски Нађ Ана, дипл.инж.ел., број лиценце: 350 4943 03 и са **0 – Главном свеском** број Е-27/22-PGD-0, од 25.07.2023. године, израђен од стране „iS“ д.о.о. за пројектовање, инжењеринг и консалтинг, Ада, улица 9.Маја број 8, главни пројектант: Апро Елеонора дипл.инж.арх., број лиценце: 300 1466 03,
- ПГД – пројекат за грађевинску дозволу, који се састоји од:

- **0 - Главне свеске** број Е-27/22-PGD-0, од 25.10.2023. године, израђен од стране „iS“ д.о.о. за пројектовање, инжењеринг и консалтинг, Ада, улица 9.Маја број 8, главни пројектант: Апро Елеонора дипл.инж.арх., број лиценце: 300 1466 03,
- **1 - Пројекта архитектуре** број Е-27/22-PGD-1, од 25.07.2023. године, израђен од стране „iS“ д.о.о. за пројектовање, инжењеринг и консалтинг, Ада, улица 9.Маја број 8, одговорни пројектант: Апро Елеонора дипл.инж.арх., број лиценце: 300 1466 03,
- **2/1 - Пројекта конструкције** број Е-474/21-PGD-2/1, од 04.11.2022. године, израђен од стране „LINALINE“ д.о.о. Сента, улица Железничка број 72А, одговорни пројектант: Фењсаруши Луција дипл.инг.грађ., број лиценце: 310 6361 03,
- **3 - Пројекта хидротехничких инсталације** број Е-27/22-PGD-3, од 25.07.2023. године, израђен од стране „iS“ д.о.о. за пројектовање, инжењеринг и консалтинг, Ада, улица 9.Маја број 8, одговорни пројектант: Апро Елеонора дипл.инж.арх., број лиценце: 300 1466 03,
- **4 - Пројекта електроенергетских инсталација** број Е-172/22-PGD од августа 2023. године, израђен од стране Биро за пројектовање и пружање услуга у грађевинарству „NOVI DOM“ Лајош Шандор ПР, Сента, улица Золтана Чуке број 34, одговорни пројектант: Нандор Тот дипл.инг.ел., број лиценце: 350 H564 09,

- **Елаборат заштите од пожара** број 168/23 ЕЗОП од октобра 2023. године, израђен од стране „POŽAR-ELEKTRO INŽENJERING“ из Зрењанина, улица Цара Душана број 105, Одговорни пројектант: др Војин Ђ. Керлета дипл.инж.ел., лиценца за израду главног пројекта заштите од пожара бр. 07–152-163/12, лиценца одговорног пројектанта бр. 350 9337 04.

IV Ради грађења објекта из захтева је потребно уклонити објекте број 1, 2, 3, са парцеле број 2406 К.О. Ада, и објекте број 1, 2, са парцеле број 2405 К.О. Ада, тако да се постојећи објекти целокупно уклањају.

V Грађевинска дозвола престаје да важи, ако се не отпочне са грађењем објекта, односно извођењем радова у року од три године од дана правоснажности овог решења. Грађевинска дозвола престаје да важи и уколико се у року од пет година од дана правоснажности овог решења не изда употребна дозвола.

VI ЗА ПРЕДМЕТНИ ОБЈЕКАТ СЕ ОБРАЧУНАВА ДОПРИНОС ЗА УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА. Допринос за уређење грађевинског земљишта у износу од **465.746,98 РСД инвеститор ће платити ЈЕДНОКРАТНО**, до дана пријаве радова - отпочињања радова, на уплатни рачун бр. 840-741538843-29 позив на број 77-201 са назнаком: Допринос за уређење грађевинског земљишта.

VII Инвеститор је дужан да поднесе пријаву радова органу који је издао ову грађевинску дозволу најкасније осам дана пре почетка извођења радова.

VIII Инвеститор може приступити грађењу након правоснажности овог решења и пријави радова. Инвеститор може приступити грађењу и после коначности овог решења и пријави радова на сопствени ризик и одговорност.

IX Инвеститор је у обавези да обезбеди стручни надзор у току грађења објекта, односно извођења радова за које је издата ова грађевинска дозвола.

X Инвеститор је дужан да овом Одељењу достави изјаву извођача радова о завршетку израде темеља као и изјаву о завршетку израде објекта у конструктивном смислу.

XI Извођач радова је дужан, да поднесе писмену изјаву о завршетку изградње темеља овом Одељењу и да уз изјаву приложи геодетски снимак изграђених темеља, како би се извршила контрола усаглашености изграђених темеља са главним пројектом о чему ће се

издати писмена потврда. Уз изјаву о завршетку изградње објекта у конструктивном смислу прилаже се геодетски снимак објекта, у складу са прописима којима је уређено извођење геодетских радова.

XII Главни пројекат заштите од пожара, израђен у складу са законом којим се уређује заштита од пожара и пројекат за извођење, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације, ДОСТАВЉАЈУ СЕ овом органу, ради прибављања сагласности органа надлежног за послове заштите од пожара на пројекте за извођење.

XIII Инвеститор је дужан да по завршетку грађења, а пре подношења захтева за издавање употребне дозволе, изврши геодетско снимање објекта.

Образложење

Дана 02.11.2023. године, инвеститор Прагаи Тибор и Прагаи Ерика, из Аде, преко пуномоћника Елеонора Апро, из Аде, кроз ЦЕОП поднео је захтев број ROP-ADA-16550-CP1-5/2023, заведен под бројем 351-172/2023-05 дана 02.11.2023. године, овом органу на прописаном обрасцу, за издавање грађевинске дозволе за изградњу објекта који је наведен у диспозитиву овог решења.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе инвеститор је поднео следећу документацију:

1. Локацијски услови број: 353-32/2022-05 од 07.10.2022. године, издато од стране Одељења за комуналне послове, урбанизам, грађевинарство и заштиту животне средине, Општинске управе општине Ада, број предмета у АПР-у ROP-ADA-16550-LOCAN-3/2022,

2. Извод из пројекта за грађевинску дозволу број E-27/22-PGD-izvod, од 25.10.2023. године, израђен од стране „iS“ д.о.о. за пројектовање, инжењеринг и консалтинг, Ада, улица 9.Маја број 8, главни пројектант: Апро Елеонора дипл.инж.арх., број лиценце: 300 1466 03; **са Извештајем о техничкој контроли за ПГД: 1 – Пројекат архитектуре:** број ТК-08/2023 од октобра 2023. године, сачињеним од стране „PRO-CONSUL“ инжењер и саветовање, Ђерђ Хорти ПР, Ада, улица Дожа Ђерђа број 8, одговорни пројектант: Ђерђ Хорти дипл.инж.грађ., број лиценце: 310 L091 12, **за ПГД: 2/1 – Пројекат конструкције:** број ТК-08/2023 од октобра 2023. године, сачињеним од стране „PRO-CONSUL“ инжењер и саветовање, Ђерђ Хорти ПР, Ада, улица Дожа Ђерђа број 8, одговорни пројектант: Ђерђ Хорти дипл.инж.грађ., број лиценце: 310 L091 12, **за ПГД: 3 – Пројекат хидротехничке инсталације:** број ТК-08/2023 од октобра 2023. године, сачињеним од стране „PRO-CONSUL“ инжењер и саветовање, Ђерђ Хорти ПР, Ада, улица Дожа Ђерђа број 8, одговорни пројектант: Ђерђ Хорти дипл.инж.грађ., број лиценце: 310 L091 12, **за ПГД: 4 – Пројекат електроенергетских инсталација:** број 07/23 од августа, сачињеним од стране „ENING“ д.о.о., из Суботице, ул. Марије В. Тошинеце 22/а, одговорни пројектант: мр Краковски Нађ Ана, дипл.инж.ел., број лиценце: 350 4943 03 **и са 0 – Главном свеском** број E-27/22-PGD-0, од 25.07.2023. године, израђен од стране „iS“ д.о.о. за пројектовање, инжењеринг и консалтинг, Ада, улица 9.Маја број 8, главни пројектант: Апро Елеонора дипл.инж.арх., број лиценце: 300 1466 03,

3. ПГД – пројекат за грађевинску дозволу, који се састоји од:

- **0 - Главне свеске** број E-27/22-PGD-0, од 25.10.2023. године, израђен од стране „iS“ д.о.о. за пројектовање, инжењеринг и консалтинг, Ада, улица 9.Маја број 8, главни пројектант: Апро Елеонора дипл.инж.арх., број лиценце: 300 1466 03,
- **1 - Пројекта архитектуре** број E-27/22-PGD-1, од 25.07.2023. године, израђен од стране „iS“ д.о.о. за пројектовање, инжењеринг и консалтинг, Ада, улица 9.Маја број 8, одговорни пројектант: Апро Елеонора дипл.инж.арх., број лиценце: 300 1466 03,
- **2/1 - Пројекта конструкције** број E-474/21-PGD-2/1, од 04.11.2022. године, израђен од стране „LINALINE“ д.о.о. Сента, улица Железничка број 72А, одговорни пројектант: Фењсаруши Луција дипл.инг.грађ., број лиценце: 310 6361 03,
- **3 - Пројекта хидротехничких инсталације** број E-27/22-PGD-3, од 25.07.2023. године, израђен од стране „iS“ д.о.о. за пројектовање, инжењеринг и консалтинг, Ада, улица 9.Маја број 8, одговорни пројектант: Апро Елеонора дипл.инж.арх., број лиценце: 300 1466 03,
- **4 - Пројекта електроенергетских инсталација** број E-172/22-PGD од августа 2023. године, израђен од стране Биро за пројектовање и пружање услуга у

грађевинарству „NOVI DOM“ Лајош Шандор ПР, Сента, улица Золтана Чуке број 34, одговорни пројектант: Нандор Тот дипл.инг.ел., број лиценце: 350 Н564 09,

4. Елаборат заштите од пожара број 168/23 ЕЗОП од октобра 2023. године, израђен од стране „POŽAR–ELEKTRO INŽENJERING“ из Зрењанина, улица Цара Душана број 105, Одговорни пројектант: др Војин Ђ. Керлета дипл.инж.ел., лиценца за израду главног пројекта заштите од пожара бр. 07–152-163/12, лиценца одговорног пројектанта бр. 350 9337 04,

5. Пуномоћ за подношење захтева, од 20.04.2022. године,

6. Катастарско топографски план за предметну парцелу, израђен од стране Геодетског Бироа „GEO-PANON“, Нови Кнежевац,

7. Доказ о уплати административне таксе,

8. Потврду о уплаћеној накнади за ЦЕОП.

Изводи из листа непокретности бр. 7169 и 718 К.О. Ада, су прибављени по службеној дужности преко електронског сервиса из јавне евиденције Републичког Геодетског Завода, Службе за катастар непокретности Ада, у току обраде предмета, у поступку прибављања локацијских услова.

Приликом провере испуњености формалних услова, надлежни орган је утврдио да је подносилац уз захтев приложио сву документацију која је потребна на основу члана 135. Закона о планирању и изградњи и члана 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019) и да су испуњени формални услови за поступање по захтеву на основу члана 17. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019).

Чланом 140. Закона о планирању и изградњи предвиђен је рок важења грађевинске дозволе и прописано је да грађевинска дозвола престаје да важи ако се у року од три године од дана правоснажности решења о грађевинској дозволи не отпочне са грађењем објекта, или ако се у року од пет година од дана правоснажности решења о грађевинској дозволи не изда употребна дозвола, осим ако се ради о објектима из члана 133. поменутог Закона, објектима комуналне инфраструктуре који се изводе фазно и породичне стамбене зграде које инвеститор гради ради решавања својих стамбених потреба.

Ради грађења објекта из захтева је потребно уклонити објекте број 1, 2, 3, са парцеле број 2406 К.О. Ада, и објекте број 1, 2, са парцеле број 2405 К.О. Ада, тако да се постојећи објекти целокупно уклањају. За уклањање наведених објеката су издата решења број 351-162/2016-05 од 02.12.2016. године, и број 351-157/2016-05 од 18.11.2016. године, од стране Одељења за комуналне послове, урбанизам, грађевинарство и заштиту животне средине Општинске Управе општине Ада.

За предметни објекат је обрачунат допринос за уређење грађевинског земљишта, у складу са чланом 97. и 98. Закона о планирању и изградњи и члана 4. Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта на територији општине Ада („Службени лист општине Ада“, бр. 9/2015).

Редни број	Критеријум за утврђивање доприноса	Ознака	Вредност
1.	Нето површина пословног објекта који се гради	$P_{ngrposl}$	883,54 m ²
2.	Нето површина стамбених објеката који се руше	$P_{nstruš}$	108,25 m ²
3.	Нето површина помоћних објеката који се руше	$P_{npriuš}$	64,61 m ²
4.	Просечна цена по m ² станова новоградње према степену развијености јединица локалних самоуправа (II група)	C_{pnp}	142.734,00 РСД
5.	Коефицијент за зону – II зона (Остали делови подручја насељених места Ада и Мол унутар границе грађевинског подручја)	K_{uz}	0,004

6.	Коефицијент за намену - стамбена	K_{nst}	1,0
7.	Коефицијент за намену - пословни	K_{nposl}	1,5
8.	Коефицијент за намену - помоћна (остало)	K_{nost}	0,8
9.	Коефицијент комуналне опремљености	K_{ko}	1
10.	Допринос за уређивање грађевинског земљишта – пословна, која се гради ($P_{ngrposl} * C_{pnp} * K_{uz} * K_{nposl}$)* K_{ko}	C_{grposl}	756.667,19 РСД
11.	Допринос за уређивање грађевинског земљишта – стамбена, која се руши ($P_{nrušt} * C_{pnp} * K_{uz} * K_{nst}$)* K_{ko}	$C_{rušt}$	61.803,82 РСД
12.	Допринос за уређивање грађевинског земљишта – помоћни, који се руши ($P_{pruš} * C_{pnp} * K_{uz} * K_{nost}$)* K_{ko}	$C_{pruš}$	29.510,54 РСД
13.	Умањења ΣU	Умањење због значаја објекта на производни развој Општине 20%	U_1 0,00 РСД
		Умањење које произилази из пренамене објекта или дела објекта	U_2 0,00 РСД
		Умањење које произилази из уклањања објекта ради изградње новог објекта ($C_{rušt} + C_{pruš}$)	U_3 91.314,36 РСД
		Једнократно плаћање 30%	U_4 199.605,85 РСД
14.	Укупан утврђен износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта ($C_{grposl} - \Sigma U$)	C_u	465.746,98 РСД

У складу са чланом 148. Закона о планирању и изградњи и чланом 30. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019) инвеститор подноси пријаву радова органу који је издао ову грађевинску дозволу најкасније осам дана пре почетка извођења радова.

Грађењу се може приступити на основу правоснажног решења о грађевинској дозволи и пријави радова. Инвеститор може приступити грађењу и на основу коначног решења о грађевинској дозволи и пријави радова на сопствени ризик и одговорност на основу члана 138.а Закона о планирању и изградњи.

Грађење објекта, односно извођење радова може да врши привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник, који је уписан у одговарајући регистар за грађење објекта односно извођење радова на основу члана 150. Закона о планирању и изградњи. Инвеститор обезбеђује стручни надзор у току грађења објекта, односно извођења радова за које је издата грађевинска дозвола. Стручни надзор може да врши лице које испуњава услове прописане Законом за одговорног пројектанта односно извођача радова у складу са чланом 153. Закона о планирању и изградњи.

Извођач је дужан да поднесе овом органу изјаву о завршетку израде темеља и о завршетку објекта у конструктивном смислу, сходно члану 152. Закона о планирању и изградњи.

Сходно члану 8ђ. Закона о планирању и изградњи, надлежни орган је проверио испуњеност формалних услова за изградњу и није се упуштао у оцену техничке документације, нити је испитао веродостојност документације која је достављена. У случају штете настале као

последица примене техничке документације, на основу које је издато ово решење, за које се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилима струке, за штету солидарно одговарају пројектант и инвеститор.

У складу са Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за пивредне регистре („Сл. Гласник РС“, бр. 131/2022) наплаћена је накнада за услуге ЦЕОП-а.

У складу са Законом о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015- усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн., 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 – испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018, 38/2019 – усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019-испр., 98/2020-ускл.дин.изн., 144/2020, 62/2021-ускл.дин.изн., 138/2022 и 54/2023 - усклађени дин. изн.) на ово решење наплаћена је такса.

Како је Инвеститор уз захтев за издавање грађевинске дозволе поднео сву потребну документацију из члана 135. Закона о планирању и изградњи и члана 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019) и пошто су испуњени Законом предвиђени услови, решено је као у диспозитиву овог решења.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог Решење може се изјавити жалба Покрајинском Секретаријату за урбанизам, градитељство и заштиту животне средине АП Војводине са седиштем у Новом Саду, у року од 8 дана од дана достављања овог Решења, непосредно или путем овог органа, таксирано са 560,00 динара Реп. адм. таксе по Тар. бр. 6. Законом о републичким административним таксама.

**Шеф одељења
Атила Волфорд**