

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-13479-CPI-2/2025
Број: 002785644 2025 08245 004 000 351 143
Дана: 26.06.2025. 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 Акош, из Аде, поднетог преко пуномоћника Елеонора Апро, из Аде, у предмету издавања ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ за изградњу породичне стамбене зграде П+0, у Ади, у улици Лењинова број 76, на катастарској парцели број 2385 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. 96/2023), члана 136. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 18/2016, 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023 - одлука УС) и члана 11. Одлуке о општинској управи општине Ада („Сл. лист Општине Ада“ бр. 34/2024), доноси

РЕШЕЊЕ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ

I ОДОБРАВА СЕ ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ за изградњу породичне стамбене зграде П+0, у Ади, у улици Лењинова број 76, на катастарској парцели број 2385 К.О. Ада, укупне површине парцела 8 а 82 m², инвеститору Прагаи Акош, из Аде.

II ПРЕДМЕТНИ ОБЈЕКАТ ЈЕ:

- 1.** Категорије **A**, класифик. бр. **111011** стамбене зграде са једним станом
- 2. Спратност: стамбени:** П+0
- 3. Укупна БРГП** надземно предметног објекта: 276,42 m²
- 4. БРУТО изграђена површина:** 276,42 m²
- 5. НЕТО површина:** 239,20 m²
- 6. Површина земљишта под објектом/заузетост:** 276,42 m²
- 7. Спратна висина:** 2,70 m
- 8. Предрачунска вредност објекта:** 8.800.000,00 динара без ПДВ-а.

III Саставни део ове грађевинске дозволе је следећа техничка документација:

- **Локацијски услови** број: 002161743 2025 08245 004 000 351 160 од 11.06.2025. 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-13479-LOC-1/2025;

- **Извод из пројекта за грађевинску дозволу** број E-01/25-PGD од 15.06.2025. 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-05/2025 од јуна 2025. 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, и са **0 – Главном свеском** број E-01/25-PGD-0 од 15.06.2025. 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 E-01/25-PGD-0 од 15.06.2025. 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-01/25-PGD-1 од 15.06.2025. 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;

- Елаборат енергетске ефикасности, број E-01/25-PGD-EE од 15.06.2025. године, израђен од стране „iS“ д.о.о. за пројектовање, инжењеринг и консалтинг, Ада, улица 9.Маја број 8, одговорни израђивач: Апро Елеонора дипл.инж.арх., број лиценце: 381 0476 13.

IV Ради грађења објекта из захтева је потребно уклонити породичну стамбену зграду - објекат број 1, и помоћни објекат – објекат број 2 са парцеле број 2385 К.О. Ада, тако да се постојећи објекти целокупно уклањају. Бруто развијена грађевинска површина која се руши – уклања износи 202 m². БРГП која се задржава износи 55 m².

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 40.998,08 РСД** инвеститор ће платити ЈЕДНОКРАТНО, до дана пријаве радова – отпочињања радова, на уплатни рачун бр. 840-741538843-29, позив на број 5420108244 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 дужан да овом Одељењу достави изјаву извођача радова о завршетку израде темеља као и изјаву о завршетку израде објекта у конструктивном смислу.

X 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.

XI Извођач радова је дужан да управља грађевинским отпадом насталим током грађења на градилишту сагласно прописима којима се уређује управљање отпадом, а инвеститор је дужан да уз захтев за издавање употребне дозволе прилаже документ о кретању отпада, односно документ о кретању опасног отпада којим се потврђује да је отпад настао грађењем и рушењем (грађевински отпад), предат оператеру постројења за третман, односно складиштење отпада.

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

Образложење

Дана 20.06.2025. године, инвеститор Прагаи Акош, из Аде, преко пуномоћника Елеонора Апро, из Аде, кроз ЦЕОП поднео је захтев број ROP-ADA-13479-CPI-2/2025, заведен под бројем 002785644 2025 08245 004 000 351 143 дана 20.06.2025. 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: 002161743 2025 08245 004 000 351 160 од 11.06.2025. године, издато од стране Одељења за комуналне послове, урбанизам, грађевинарство и заштиту животне средине, Општинске управе општине Ада, број предмета у АПП-у ROP-ADA-13479-LOC-1/2025,

2. Извод из пројекта за грађевинску дозволу број E-01/25-PGD од 15.06.2025. 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-05/2025 од јуна 2025. 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, и са **0 – Главном свеском** број E-01/25-PGD-0 од 15.06.2025. 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-01/25-PGD-0 од 15.06.2025. 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-01/25-PGD-1 од 15.06.2025. 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. Елаборат енергетске ефикасности, број E-01/25-PGD-EE од 15.06.2025. године, израђен од стране „iS“ д.о.о. за пројектовање, инжењеринг и консалтинг, Ада, улица 9.Маја број 8, одговорни израђивач: Апро Елеонора дипл.инж.арх., број лиценце: 381 0476 13,

5. Пуномоћ за подношење захтева, од 07.03.2025. године,

6. Катастарско топографски план за предметну парцелу, израђен од стране Силард Фехер ПР „GEOFE Consulting“, Бечеј,

7. Сагласност власника суседне парцеле број 2384 КО Ада, оверен 27.05.2025.године, и **сагласност** власника суседне парцеле број 2386 КО Ада, оверен 28.05.2025.године,

8. Доказ о уплати административне таксе,

9. Потврда о уплатеној накнади за ЦЕОП.

Извод из листа непокретности бр. 5 К.О. Ада, је прибављен 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. 96/2023) 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. 96/2023).

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 породичну стамбену зграду - објекат број 1, и помоћни објекат – објекат број 2 са парцеле број 2385 К.О. Ада, тако да се постојећи објекти целокупно уклањају. Бруто развијена грађевинска површина која се руши – уклања износи 202 m². БРГП која се задржава износи 55 m². За уклањање стамбеног

објекта је издато решење о уклањању број 001159260 2025 08245 004 000 351 142, од 14.03.2025.године, од стране Општинске управе општине Ада – Одељење за комуналне послове, урбанизам, грађевинарство и заштиту животне средине - Одсек за комуналне послове, урбанизам и грађевинарство.

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 стамбеног објекта који се гради	P_{ngrst}	239,20 m ²	
2.	Нето површина стамбеног објекта који се уклања	$P_{nrušt}$	131,66 m ²	
3.	Нето површина помоћног објекта који се уклања	$P_{nrušp}$	19,00 m ²	
4.	Просечна цена по m ² станова новоградње према степену развијености јединица локалних самоуправа (II група)	C_{pnp}	158.568,00 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 - помоћни	K_{np}	0,8	
8.	Коефицијенти комуналне опремљености	K_{ko}	1	
9.	Допринос за уређивање грађевинског земљишта – стамбена, која се гради ($P_{ngrst} * C_{pnp} * K_{uz} * K_{nst} * K_{ko}$)	C_{stgr}	151.717,86 РСД	
10.	Допринос за уређивање грађевинског земљишта – стамбени, који се уклања ($P_{nrušt} * C_{pnp} * K_{uz} * K_{np} * K_{ko}$)	$C_{struš}$	83.508,25 РСД	
11.	Допринос за уређивање грађевинског земљишта – помоћна, која се уклања ($P_{nrušp} * C_{pnp} * K_{uz} * K_{nst} * K_{ko}$)	$C_{pruš}$	9.640,93 РСД	
12.	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	U_3	93.149,18 РСД

		уклањања објекта ради изградње новог објекта		
		Једнократно плаћање 30%	U ₄	17.570,60 РСД
13.	Укупан утврђен износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта ($C_{gr} - \Sigma U$)	C_u	40.998,08 РСД	

У складу са чланом 148. Закона о планирању и изградњи и чланом 31. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023) 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.

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 и 107/2024 - усклађени дин. износи) 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, 54/2023 - усклађени дин. изн., 92/2023, 59/2024 - усклађени дин. изн., 63/2024 - измена и допуна усклађених дин. изн. и 94/2024) 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. 96/2023) и пошто су испуњени Законом предвиђени услови, решено је као у диспозитиву овог решења.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог Решења може се изјавити жалба Покрајинском Секретаријату за енергетику, грађевинарство и саобраћај АП Војводине са седиштем у Новом Саду, у року од 8 дана од дана достављања овог Решења, путем овог органа, таксирано са 590,00 динара Реп. адм. таксе по Тар. бр. 6. Законом о републичким административним таксама.

**Шеф одељења
Милва Петров**