

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-34815-CPI-2/2025

Број: 004889722 2025 08245 004 001 351 143

Дана: 09.12.2025. 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 Урбан Золтан и Урбан Моника, из Аде, поднетог преко пуномоћника Марта Варга Пертић, из Сенте, у предмету издавања ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ за доградњу породичне стамбене зграде, у Ади, у улици Кошут Лајош број 43, на катастарској парцели број 4435 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, 62/2023 и 91/2025), 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 доградњу породичне стамбене зграде, у Ади, у улици Кошут Лајош број 43, на катастарској парцели број 4435 К.О. Ада, укупне површине парцела 5 а 94 м², инвеститору Урбан Золтан и Урбан Моника, 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** свих објеката на парцели: 214,70 м²
- 4. БРУТО површина доградње:** 77,70 м²
- 5. НЕТО површина доградње:** 59,84 м²
- 6. Површина земљишта под објектом/заузетост (свих објеката):** 214,70 м²
- 7. Висина објекта: венац:** 3,71 м, **слеме:** 4,68 м
- 8. Спратна висина:** 2,80 м
- 9. Предрачунска вредност објекта:** 9.646.105,00 динара без ПДВ-а.

III Саставни део ове грађевинске дозволе је следећа техничка документација:

- **Локацијски услови** број: 004329664 2025 08245 004 001 351 160 од 03.11.2025. 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-34815-LOC-1/2025;

- **Извод из пројекта за грађевинску дозволу** од новембра 2025. године израђен од стране „PROSTOR“ д.о.о. за урбанизам, пројектовање и инжењеринг, Ада, улица 8.Октобар број 1, Главни пројектант: Марија Ошмјански дипл.инг.арх., број лиценце: 300 K010 11; са **Извештајем о техничкој контроли за 1 – Пројекат архитектуре** број ТК-21/25 од

ноембра 2025. године, сачињеним од стране „KAPITEL ARHITEKTI“ д.о.о. Ниш, Предузеће за пројектовање и инжењеринг, улица Ћирила и Методија број 17, Ниш, огранак Београд, улица Сима Игуманова 2-4, Врачар – Београд, вршилац техничке контроле: Димитрије Цветановић дипл.инж.арх., број лиценце: 300 O410 15; и са **0 – Главном свеском** број E-1900/25-PGD-0 од новембра 2025. године, израђен од стране „PROSTOR“ д.о.о. за урбанизам, пројектовање и инжењеринг, Ада, улица 8.Октобар број 1, Главни пројектант: Марија Ошмјански дипл.инг.арх., број лиценце: 300 K010 11;

- **ПГД – пројекат за грађевинску дозволу**, који се састоји од:

- **0 - Главне свеске** број E-1900/25-PGD-0 од новембра 2025. године, израђен од стране „PROSTOR“ д.о.о. за урбанизам, пројектовање и инжењеринг, Ада, улица 8.Октобар број 1, Главни пројектант: Марија Ошмјански дипл.инг.арх., број лиценце: 300 K010 11,
- **1 - Пројекта архитектуре** број E-1900/25-PGD-1 од новембра 2025. године, израђен од стране „PROSTOR“ д.о.о. за урбанизам, пројектовање и инжењеринг, Ада, улица 8.Октобар број 1, Одговорни пројектант: Марија Ошмјански дипл.инг.арх., број лиценце: 300 K010 11;

- **Елаборат енергетске ефикасности**, број E-1900/25-PGD-EEE од новембра 2025. године, израђен од стране „PROSTOR“ д.о.о. за урбанизам, пројектовање и инжењеринг, Ада, улица 8.Октобар број 1, Одговорни пројектант: Марта Варга Пертић дипл.грађ.инж., број лиценце: 381 0310 12.

IV Ради грађења објекта из захтева је потребно уклонити помоћни објекат - објекат број 2, са парцеле број 4435 К.О. Ада, тако да се постојећи објекат целокупно уклања. Бруто развијена грађевинска површина која се руши – уклања износи 62 m². БРГП која се задржава износи 137 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 9.075,17 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, 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 Инвеститор је дужан да по завршетку грађења, а пре подношења захтева за издавање употребне дозволе, изврши геодетско снимање објекта.

Образложење

Дана 03.12.2025. године, инвеститор Урбан Золтан и Урбан Моника, из Аде, преко пуномоћника Марта Варга Пертић, из Сенте, кроз ЦЕОП поднео је захтев број ROP-ADA-34815-CPI-2/2025, заведен под бројем 004889722 2025 08245 004 001 351 143 дана 03.12.2025. 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: 004329664 2025 08245 004 001 351 160 од 03.11.2025. 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-34815-LOC-1/2025,

2. Извод из пројекта за грађевинску дозволу од новембра 2025. године израђен од стране „PROSTOR“ д.о.о. за урбанизам, пројектовање и инжењеринг, Ада, улица 8.Октобар број 1, Главни пројектант: Марија Ошмјански дипл.инг.арх., број лиценце: 300 K010 11; са **Извештајем о техничкој контроли за 1 – Пројекат архитектуре** број ТК-21/25 од новембра 2025. године, сачињеним од стране „KAPITEL ARHITEKTI“ д.о.о. Ниш, Предузеће за пројектовање и инжењеринг, улица Ђирила и Методија број 17, Ниш, огранак Београд, улица Сима Игуманова 2-4, Врачар – Београд, вршилац техничке контроле: Димитрије Цветановић дипл.инж.арх., број лиценце: 300 O410 15; и са **0 – Главном свеском** број Е-1900/25-PGD-0 од новембра 2025. године, израђен од стране „PROSTOR“ д.о.о. за урбанизам, пројектовање и инжењеринг, Ада, улица 8.Октобар број 1, Главни пројектант: Марија Ошмјански дипл.инг.арх., број лиценце: 300 K010 11,

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

- **0 - Главне свеске** број Е-1900/25-PGD-0 од новембра 2025. године, израђен од стране „PROSTOR“ д.о.о. за урбанизам, пројектовање и инжењеринг, Ада, улица 8.Октобар број 1, Главни пројектант: Марија Ошмјански дипл.инг.арх., број лиценце: 300 K010 11,
- **1 - Пројекат архитектуре** број Е-1900/25-PGD-1 од новембра 2025. године, израђен од стране „PROSTOR“ д.о.о. за урбанизам, пројектовање и инжењеринг, Ада, улица 8.Октобар број 1, Одговорни пројектант: Марија Ошмјански дипл.инг.арх., број лиценце: 300 K010 11,

4. Елаборат енергетске ефикасности, број Е-1900/25-PGD-EEE од новембра 2025. године, израђен од стране „PROSTOR“ д.о.о. за урбанизам, пројектовање и инжењеринг, Ада, улица 8.Октобар број 1, Одговорни пројектант: Марта Варга Пертић дипл.грађ.инж., број лиценце: 381 0310 12,

5. Пуномоћ за подношење захтева, од 22.10.2025. године,

6. Катастарско топографски план за предметну парцелу, израђен од стране Радован Шимун ПР Геодетске услуге Геометрија, Врбас, од дана 17.07.2025. године,

7. Доказ о уплати административне таксе,

8. Потврда о уплаћеној накнади за ЦЕОП.

Извод из листа непокретности бр. 1769 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 помоћни објекат – објекат број 2 са парцеле број 4435 К.О. Ада, тако да се постојећи објекат целокупно уклања. Бруто развијена грађевинска површина која се руши – уклања износи 62 m². БРГП која се задржава износи 137 m². За уклањање помоћног објекта је издато решење о уклањању број 003337748 2025 08245 004 000 351 142, од 31.07.2025.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 доградње стамбеног објекта, који се гради	P_{ngrst}	59,84 m ²
2.	Нето површина помоћног објекта који се уклања	$P_{nrušp}$	49,25 m ²
3.	Просечна цена по m ² станова новоградње према степену развијености јединица локалних самоуправа (II група)	C_{pnp}	158.568,00 РСД
4.	Коефицијент за зону – II зона (Остали делови подручја насељених места Ада и Мол унутар границе грађевинског подручја)	K_{uz}	0,004
5.	Коефицијент за намену – стамбена	K_{nst}	1,0
6.	Коефицијент за намену - помоћни	K_{np}	0,8
7.	Коефицијенти комуналне опремљености	K_{ko}	1
8.	Допринос за уређивање грађевинског земљишта – стамбена, која се гради ($P_{ngrst} * C_{pnp} * K_{uz} * K_{nst} * K_{ko}$)	C_{stgr}	37.954,84 РСД
9.	Допринос за уређивање грађевинског земљишта – помоћна, која се уклања ($P_{nrušp} * C_{pnp} * K_{uz} * K_{nst} * K_{ko}$)	$C_{pruš}$	24.990,32 РСД
10.	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	U_3 24.990,32 РСД

		Једнократно плаћање	U ₄	3.889,35 РСД
11.	Укупан утврђен износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта (C_{gr}-ΣU)	C_u		9.075,17 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, 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., 94/2024 и 55/2025) 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 610,00 динара Реп. адм. таксе по Тар. бр. 6. Законом о републичким административним таксама.

**Шеф одељења
Милва Петров**