



Република Србија

Аутономна Покрајина Војводина

Општина Кула

Општинска управа

**ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ, КОМУНАЛНО-СТАМБЕНЕ**

**И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ**

Број предмета: ROP-KUL-16050-CPI-3/2024

Заводни број: 05-351-1488/2024

Дана, 26.12.2024 године

К у л а

Одељење за урбанизам, комунално-стамбене и имовинско-правне послове Општинске управе Кула, поступајући по захтеву Пешко Саве [REDACTED], на основу члана 135 Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС», бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/10-УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 УС, 50/2013 УС, 98/2013 УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), члана 17 и 18 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл. гласник РС», бр. 96/2023), члана 136 став 1 Закона о општем управном поступку («Сл. Гласник РС», бр. 18/2016 и 95/2018), члана 18 Одлуке о општинској управи («Сл. лист општине Кула», бр. 20/2019) и Овлашћења начелника општинске управе Кула бр. 015-112-100/2021-1 од 08.07.2021, доноси

## РЕШЕЊЕ

Одбацује се захтев инвеститора Пешко Сава [REDACTED] за издавање решења о грађевинској дозволи за изградњу стамбеног и помоћног објекта (гаража) спратности П+0, на к.п. бр. 2909/1 к.о. Црвенка, због формалних недостатака.

## Образложење

Инвеститор Пешко Сава [REDACTED] поднео је дана 19.12.2024 године, преко овлашћеног пуномоћника, захтев за издавање решења о грађевинској дозволи број предмета ROP-KUL-16050-CPI-3/2024, заводни број 05-351-1488/2024 за објекте описане у диспозитиву решења.

Уз захтев инвеститор је доставио:

- Пројекат за грађевинску дозволу који се састоји од пројекта архитектуре број Е-10/2024-ПГД, урађен од стране пројектног бироа Префикс Црвенка достављен у pdf и dwfx формату;
- Извод из пројекта за грађевинску дозволу са главном свеском;
- Извештај о техничкој контроли пројекта урађен од стране пројектног бироа Контура Инжењеринг Футог број ТК 04-11/2024;

У складу са одредбом члана 8ђ Закона о планирању и изградњи ово одељење је утврдило да је надлежно за поступање по захтеву, да подносилац захтева може бити подносилац захтева, да захтев не садржи све прописане податке, да уз захтев није приложена сва потребна документација, да подаци наведени у изводу из пројекта нису у складу са издатим локацијским условима.

Поступајући по захтеву ово одељење је утврдило:

- Помоћни објекат гаража, предвиђена као самостална зграда на к.п. бр. 2909/1 к.о. Црвенка, бруто површине основе 304,01m<sup>2</sup> не може бити класификационог броја

124220, а ни категорије А, како је предвиђено пројектнотехничком документацијом. Наведена класификација и категоризација су Правилником о класификацији објеката («Сл. Гласник РС», бр. 22/2015), предвиђене за оставе за бицикло. Очигледно је да објекат те површине није остава за бицикло коју користе два стана. Из пројекта се јасно види да је у питању самостална зграда гараже тјс. да се гаража не налази у саставу другог објекта. За самосталне зграде гаража, Правилником о класификацији објеката предвиђена је категорија В и класификациони број 124210. С тим у вези ни пројектнотехничка документација није потпуна јер фали пројекат конструкције и пројекти инсталација. Нејасна је намена гараже површине 304,01m<sup>2</sup>. У пројекту мора бити наведено да ли је то пословни објекат – јавна гаража или се користи искључиво за потребе становника стамбеног објекта који се гради на истој парцели. Потребно је навести и за коју врсту возила је гаража предвиђена. Сем гараже предвиђена су и два паркинг места на парцели. Према одредби члана 33 Закона о заштити од пожара («Сл. Гласник РС», бр. 111/2009 и други), за средње и велике гараже се у поступку обједињене процедуре-у поступку издавања локацијских услова од органа надлежног за заштиту од пожара прибављају и услови за пројектовање, јер овај орган даје сагласност на техничку документацију у погледу мера заштите од пожара. Због свега наведеног инвеститор је дужан да затражи измену локацијских услова у којима ће се прецизирати намена помоћног објекта гараже (да ли је јавна или није, за коју врсту возила ће се користити, да ли је намења власницима/корисницима станова, да ли се прибављају услови органа надлежног за заштиту од пожара)

- Није достављен пројекат унутрашњих гасних инсталација стамбеног објекта иако се из пројектнотехничке документације види да ће се објекат грејати на гас, а гасни прикључак је учртан на ситуационом плану у главној свесци; Достављено је и решење ЈП Србија гас којим је одређен положај мерне станице;
- У ситуационом плану у главној свесци потребно је назначити који од приказаних објеката је стамбени а који помоћни;
- Решење о грађевинској дозволи се у складу са одредбом члана 135 Закона о планирању и изградњи издаје на име лица које има одговарајуће право на земљишту, а то је у овом случају право својине. Уговор који је приложен уз захтев и којим се преноси право коришћења на Пешко Саву као предузетника није основ за издавање решења о грађевинској дозволи тјс, није доказ о одговарајућем праву на земљишту у смислу одредби Закона о планирању и изградњи;
- Достављени уговор о финансирању нема битне елементе уговора о финансирању. Уговор о финансирању мора да буде оверен у складу са одредбом члана 135а Закона о планирању и изградњи и да уређује односе између инвеститора-лица које има право својине на земљишту и финансијера које нема право својине на земљишту, али у складу са одредбом члана 2 тачка 88 Закона о планирању и изградњи има одређена права сем укњижбе права на објекту;
- Уколико се закључи уговор о финансирању, у пројектнотехничку документацију треба унети и име тјс назив финансијера.

У складу са одредбом члана 18 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл. гласник РС», бр. 96/2023), подносилац има право да поднесе усаглашен захтев. Ако подносилац захтева отклони утврђене недостатке и поднесе усаглашен захтев у року од десет од дана пријема решења, а најкасније у року од 30 дана од дана његовог објављивања на интернет страници надлежног органа, не доставља

