Република Србија

Аутономна Покрајина Војводина

Општина Кула

Општинска управа

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ, КОМУНАЛНО-СТАМБЕНЕ

И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Број предмета: ROP-KUL-13812-CPIH-8/2025

Заводни број: 003774068-2025-08576-004-003-351-143

15. септембар 2025. године

К у л а

Одељење за урбанизам, комунално-стамбене и имовинско-правне послове Општинске управе Кула, поступајући по усаглашеном захтеву инвеститора, ДОО "Jaffa" фабрика бисквита Црвенка, из Црвенке, [redacted], на основу члана 134 став 2 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-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), члана 19 став 1 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл. гласник РС», бр. 96/2023), члана 18 Одлуке о општинској управи («Сл. лист општине Кула», бр. 20/2019), члана 136 став 1 Закона о општем управном поступку («Сл. гласник РС», бр. 18/2016 и 95/2018) и Овлашћења начелника општинске управе Кула бр. 015-112-100/2021-1 од 08.07.2021. године доноси

РЕШЕЊЕ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ

Издаје се инвеститору ДОО "Jaffa" фабрика бисквита Црвенка, из Црвенке, [redacted], грађевинска дозвола за реконструкцију и доградњу објекта број 11, 13, 28, 30 и 31; изградњу магацина неусловног производа; доградњу дела саобраћајнице и манипулативног платоа и рушења дела објекта број 7 у комплексу фабрике Јаффа на парцели к.п. број 3620/18 к.о. Црвенка.

Објекти који си су предмет реконструкције и доградње су постојећи објекти, који су у препису листа непокретности уписани под бројем 11, 13, 28 и 31, као зграде прехрамбене индустрије и производње пића и објекат под бројем 30, као зграда пословних услуга. Објекти су у функцији производње бисквита у комплексу фабрике "Jaffa".

Објекти који се реконструишу и дограђују:

- **Објекат број 11**

  Производни погон I се реконструише и дограђује се анекс уз погон и просторија за одношење отпада.

  Категорија објекта је В, класификациона ознака 125102.

  Спратност објекта је П+0, а висина 9,00м (постојећа).

  Бруто површина објекта пре реконструкције и доградње (постојеће стање) је 4827м².

  Бруто површина дограђеног дела објекта је 153,21м².

  Бруто површина објекта након реконструкције и доградње објекта је 4980,21м².

- **Објекат број 13**

  Магацин готових производа погона I се реконструише и дограђује се магацин амбалаже са техничким степеништем и техничком етажом.

  Категорија објекта је В, класификациона ознака 125102.

  Постојећа спратност објекта је П+0, а висина 13,30м. Након реконструкције и доградње спратност објекта је П+1, а висина 17,50м.

  Бруто површина објекта пре реконструкције и доградње (постојеће стање) је 831м².

  Бруто површина дограђеног дела објекта у приземљу је 1351,84м², а укупна бруто дограђена површина објекта је 1621,67м².

  Бруто површина објекта у приземљу након реконструкције и доградње објекта је 2182,84м².

  Укупна бруто површина објекта након доградње објекта је 2452,67м².

- **Објекат број 28**

  Магацин готових производа погона II се реконструише и дограђује се просторија за пуњење батерија виљушкара.

  Категорија објекта је В, класификациона ознака 125102.

  Спратност објекта је П+0, а висина 15,56м (постојећа).

  Бруто површина објекта пре реконструкције и доградње (постојеће стање) је 2051м².

  Бруто површина дограђеног дела објекта је 147,38м².

Бруто површина објекта након реконструкције и доградње објекта је 2198,38м².

- **Објекат број 30**

Гардеробно канцеларијски део се реконструише и дограђује се улаз за запослене са степеништем и коридором запослених.

Категорија објекта је В, класификациона ознака 125102.

Спратност објекта је П+1, а висина 13,30м (постојећа).

Бруто површина објекта и приземљу пре реконструкције и доградње (постојеће стање) је 495м², а укупна бруто површина објекта је 990м².

Бруто површина дограђеног дела објекта у приземљу је 15,79м², а укупна бруто дограђена површина објекта је 52,85м².

Бруто површина објекта у приземљу након реконструкције и доградње објекта је 510,79м².

Укупна бруто површина објекта након доградње објекта је 1042,85м².

- **Објекат број 31**

Магацин сировина погона II се реконструише и дограђује се коридор магацина сировина.

Категорија објекта је В, класификациона ознака 125102.

Спратност објекта је П+0, а висина 10,00м (постојећа).

Бруто површина објекта пре реконструкције и доградње (постојеће стање) је 731м².

Бруто површина дограђеног дела објекта је 107,69м².

Бруто површина објекта након реконструкције и доградње објекта је 838,69м².

Објекат који се гради:

- **Магацин неусловног производа**

Категорија објекта је Б, класификациона ознака 125221.

Спратност објекта је П+0, а висина 6,70м.

Бруто површина објекта у приземљу је 273,65м², габарити објекта су 51,15м x 5,35м. Укупна нето површина објекта је 224,36м².

Објекти који се дограђују:

- **Део саобраћајнице испред магацина неусловног производа и манипулативни плато испред магацина амбалаже**

Категорија објекта је Г, класификациона ознака 211201.

Бруто површина постојећег стања пре уклањања дела саобраћајница и доградње је 13178,07м².

Бруто површина рушења је 990,60м², а бруто површина доградње је 1816,77м².

Бруто површина након рушења и доградње је 14004,24м².

Објекат којем се део руши, а део се задржава:

- **Објекат број 7**

Котларница

Категорија објекта је В, класификациона ознака 125103.

Спратност објекта је П+0, а висина 9,30м (постојећа).

Бруто површина објекта пре рушења дела објекта (постојеће стање) је 182м².

Бруто површина рушења дела објекта је 37,62м².

Бруто површина објекта након рушења дела објекта је 144,38м².

Постојећи објекти на парцели к.п. број 3620/18 к.о. Црвенка (осим објеката који су предмет реконструкције и доградње и објекта 7 којем се део уклања) се задржавају.

Предрачунска вредност објекта исказана у пројектној документацији је 612.942.850,00 динара.

У складу са Законом о планирању и изградњи и Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта («Сл. лист општине Кула», бр. 36/2016), инвеститор није у обавези плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

Саставни део овог решења су:

- Локацијски услови број: ROP-KUL-13812-LOCH-4/2025, број из централне писарнице: 000143192-2025-08576-004-003-351-160 заводни број: 05-351-50/2025 од 24. фебруара 2025. године;
- Пројекат за грађевинску дозволу број: ПГД0012024 од фебруара 2025. године, урађен од стране "МИПРОЈЕКТ" д.о.о. из Београда, који се састоји од главне свеске, пројекта архитектуре, пројекта конструкције, пројекта саобраћајница, пројекта хидротехничких инсталација, пројекта електроенергетских инсталација, пројекта стабилне аутоматске дојаве пожара и пројекта припремних радова – рушење објекта;
- Пројекат за грађевинску дозволу – пројекат конструкције магацина амбалаже број: 994/1 од јуна 2025. године, урађен од стране "ПУТ-ИНЖЕЊЕРИНГ" д.о.о. из Ниша;
- Пројекат за грађевинску дозволу – пројекат термотехничких инсталација број: ПРО-5/6.1 ПГД/2025 од фебруара 2025. године, урађен од стране "КОНИ ТЕРМ" д.о.о. из Београда;
- Извод из пројекта за грађевинску дозволу од јуна 2025. године;
- Елаборат заштите од пожара број: ЗОП-60/25 од јуна 2025. године, урађен од стране "СВДТ КРУЕЛ" д.о.о. из Крушевца;
- Елаборат енергетске ефикасности број: ПГД0012024 од фебруара 2025. године, урађен од стране "МИПРОЈЕКТ" д.о.о. из Београда;

- Елаборат о геотехничким условима изградње број: ЕГ-003/20 од фебруара 2020. године, урађен од стране "GeoEXPERT" д.о.о. из Суботице;
- Извештај о техничкој контроли пројекта за грађевинску дозволу број: ТК-18/25 од јула 2025. године, урађен од стране "Orbis company" д.о.о. из Новог Сада.

Према пројектној документацији, објекти се прикључују на водоводну, фекалну и атмосферску канализациону мрежу преко постојећих прикључака. Прикључење на електроенергетску мрежу је могуће након реализације Уговора бр. 2540400-Д.07.07.-423531/2-23 од 22.11.2023. године.

У условима за пројектовање и прикључење број: 2541200-Д.07.07.-586137/2-24 од 30.12.2024. године, које су издати од стране "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Сомбор из Сомбора наведено је да изградња објеката није могућа без испуњавања додатних услова: реализације Уговора бр. 2540400-Д.07.07.-423531/2-23 од 22.11.2023. године, а који је склопљен према Условима за пројектовање и прикључење број: 2540400-Д.07.07.-244575-23 од 16.06.2023. године.

Главни пројектант и одговорни пројектант пројекта архитектуре, пројекта хидротехничких инсталација и пројекта припремних радова (рушења) је Милорад Повреновић дипл.инж.арх. бр. лиценце 300 Н534 09.

Одговорни пројектант пројекта конструкције је Иван Бојовић дипл.инж.грађ. бр. лиценце 310 7521 04.

Одговорни пројектант пројекта конструкције магацина амбалаже је Ненад Голубовић маст.инж.грађ. бр. лиценце 310 Р223 17.

Одговорни пројектант пројекта саобраћајница је Живан Новитовић дипл.инж.грађ. бр.лиценце 315 С898 06.

Одговорни пројектант пројекта електроенергетских инсталација и пројекта стабилне инсталације аутоматске дојаве пожара је Саша Радосављевић дипл.инж.ел. бр. лиценце 350 D634 05.

Одговорни пројектант пројекта термотехничких инсталација је Бранислав Ђокић дипл.инж.маш. бр. лиценце 330 4313 03.

Одговорни пројектант Елабората заштите од пожара је Драган Лукић с.м.и.ел. и рач. бр. лиценце 351 I038 23, лиценца МУП-а број: 09-152-4690/21.

Одговорни пројектант Елабората енергетске ефикасности је Бранислав Ђокић дипл.инж.маш. бр. лиценце 381 0494 13.

Одговорни пројектант Елабората о геотехничким условима изградње је Др Петар Сантрач дипл.инж.грађ. бр. лиценце 316 I482 10.

Вршилац техничке контроле пројекта архитектуре је Маја Шкулетић дипл.инж.арх. бр. лиценце 300 Р531 17.

Вршилац техничке контроле пројекта конструкције, пројекта конструкције магацина амбалаже и пројекта припремних радова (рушења) је Дарко Веселиновић дипл.инж.грађ. бр. лиценце 310 0730 16.

Вршилац техничке контроле пројекта саобраћајница је Марко Секулић дипл.инж. грађ. бр. лиценце 315 I00478 19.

Вршилац техничке контроле пројекта хидротехничких инсталација је Радоица Стефановић дипл.инж.грађ. бр. лиценце 314 D195 06.

Вршилац техничке контроле пројекта електроенергетских инсталација је Жарко Поповић дипл.инж.ел. бр. лиценце 350 1885 10.

Вршилац техничке контроле пројекта стабилне инсталације аутоматске дојаве пожара је Дарко Арсић дипл.инж.ел. бр. лиценце 350 P141 16, лиценца МУП-а број: 09-152-119/19.

Вршилац техничке контроле пројекта термотехничких инсталација је Раде Којић дипл.инж.маш. бр. лиценце 330 H145 09.

Ово решење престаје да важи ако се не изврши пријава радова у року од три године од дана његове правноснажности.

Ово решење престаје да важи ако се у року од пет година од дана његове правноснажности не изда употребна дозвола.

Инвеститор је дужан да поступа у складу са условима имаоца јавних овлашћења који су саставни део локацијских услова број: ROP-KUL-13812-LOCH-4/2025, број из централне писарнице: 000143192-2025-08576-004-003-351-160 заводни број: 05-351-50/2025 од 24. фебруара 2025. године.

Инвеститор је дужан да пре почетка извођења радова, писмено обавести Покрајински завод за заштиту споменика културе из Петроварадина о датуму почетка истих.

Инвеститор је дужан да пре почетка извођења радова, поднесе овом органу пријаву почетка извођења радова која у складу са одредбом члана 148 став 11 Закона о планирању и изградњи треба да садржи датум почетка извођења радова. Пријава радова се подноси након правноснажности овог решења.

Инвеститор је дужан да уз пријаву радова достави и полису осигурања од штете према трећим лицима, у складу са одредбама Правилника о условима осигурања од професионалне одговорности («Сл. гласник РС», бр. 81/2023). Обавеза достављања полисе осигурања прописана је чланом 148 Закона о планирању и изградњи.

Пријава радова се подноси након реализације Уговора бр. 2540400-Д.07.07.-423531/2-23 од 22.11.2023. године, а који је склопљен према Условима за пројектовање и прикључење број: 2540400-Д.07.07.-244575-23 од 16.06.2023. године.

У условима за пројектовање и прикључење број: 2541200-Д.07.07.-586137/2-24 од 30.12.2024. године, које су издати од стране "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Сомбор из Сомбора наведено је да изградња објеката није могућа без испуњавања додатних услова: реализације Уговора бр. 2540400-Д.07.07.-423531/2-23 од 22.11.2023. године.

Извођач радова је дужан да одмах по завршетку изградње темеља поднесе овом органу изјаву о завршетку њихове изградње уз коју прилаже геодетски снимак изграђених

темеља који је урађен у складу са прописима којима је уређено извођење геодетских радова.

Извођач радова је дужан да поднесе овом органу изјаву о завршетку објекта у конструктивном смислу уз коју прилаже геодетски снимак објекта који је урађен у складу са прописима којима је уређено извођење геодетских радова.

Инвеститор је дужан да трајно чува један примерак техничке документације на основу које је издато ово решење.

Инвеститор је дужан да овом органу кроз ЦИС достави главни пројекат заштите од пожара и пројекат за извођење ради прибављања сагласности у погледу мера заштите од пожара.

Инвеститор је дужан да поступак за прикључење објекта на електродистрибутивну мрежу покрене подношењем захтева овом органу кроз ЦИС. Захтев за прикључење објекта на инфраструктурну мрежу се подноси пре издавања употребне дозволе.

Ако у току извођења радова настану измене у односу на издату грађевинску дозволу, инвеститор је дужан да обустави градњу и поднесе захтев за измену грађевинске дозволе у складу са одредбом члана 142 Закона о планирању и изградњи.

У складу са одредбом члана 8ђ Закона о планирању и изградњи ово одељење је проверило испуњеност формалних услова за изградњу и није се упуштало у оцену техничке документације, нити је испитивало веродостојност докумената које је прибавило у тој процедури.

У складу са одредбом члана 8ђ Закона о планирању и изградњи, за штету насталу као последица примене техничке документације на основу које је издата ова грађевинска дозвола и за коју се накнадно утврди да није урађена у складу са прописима и правилима струке солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.

Пре издавања употребне дозволе прибавља се потврда о пријави радова, обавештење о усклађености темеља, обавештење о завршетку објекта у конструктивном смислу и решење МУП РС, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сомбору, којим се даје сагласност у погледу мера заштите од пожара на техничку документацију.

Објекат за који је у складу са овим законом предвиђено издавање грађевинске дозволе може се користити по претходно прибављеној употребној дозволи.

Захтев за издавање употребне дозволе подноси се овом органу кроз ЦИС.

Уз захтев за издавање употребне дозволе инвеститор подноси:

1. Пројекат за извођење са изјавом инвеститора, вршиоца стручног надзора, извођача и одговорног извођача радова да је изведено стање једнако пројектованом,
2. Одлуку којом инвеститор именује председника и чланове комисије за технички преглед,
3. Извештај комисије за технички преглед, којим се утврђује да је објекат подобан за употребу, са предлогом за издавање употребне дозволе, урађен у складу са

Правилником о садржини и начину вршења техничког прегледа објекта, саставу комисије, садржини предлога комисије о утврђивању подобности објекта за употребу, осматрању тла и објекта у току грађења и употребе... («Сл. гласник РС», бр. 27/2015, 29/2016, 78/2019 и 6/2024),

4. Елаборат геодетских радова за објекат,
5. Елаборат геодетских радова за подземне инсталације,
6. Сертификат о енергетским својствима објекта,
7. Сагласност на техничку документацију органа надлежног за послове заштите од пожара,
8. Документ о кретању отпада у смислу одредбе члана 158 Закона о планирању и изградњи,
9. Доказ о уплати административне таксе и накнаде за ЦИС.

О б р а з л о ж е њ е

Инвеститор, ДОО "Jaffa" фабрика бисквита Црвенка, из Црвенке, [redacted], поднео је дана 10.09.2025. године преко овлашћеног пуномоћника усаглашени захтев за издавање решења о грађевинској дозволи којим се одобрава изградња објеката описаних у диспозитиву овог решења. Захтев је заведен кроз ЦИС под бројем ROP-KUL-13812-CPIH-8/2025 и у општинској управи Кула под заводним бројем 003774068-2025-08576-004-003-351-143.

Уз захтев инвеститор је доставио:

- Пројекат за грађевинску дозволу број: ПГД0012024 од фебруара 2025. године, урађен од стране "МИПРОЈЕКТ" д.о.о. из Београда, који се састоји од главне свеске, пројекта архитектуре, пројекта конструкције, пројекта саобраћајница, пројекта хидротехничких инсталација, пројекта електроенергетских инсталација, пројекта стабилне аутоматске дојаве пожара и пројекта припремних радова – рушење објекта;
- Пројекат за грађевинску дозволу – пројекат конструкције магацина амбалаже број: 994/1 од јуна 2025. године, урађен од стране "ПУТ-ИНЖЕЊЕРИНГ" д.о.о. из Ниша;
- Пројекат за грађевинску дозволу – пројекат термотехничких инсталација број: ПРО-5/6.1 ПГД/2025 од фебруара 2025. године, урађен од стране "КОНИ ТЕРМ" д.о.о. из Београда;
- Извод из пројекта за грађевинску дозволу од јуна 2025. године;
- Елаборат заштите од пожара број: ЗОП-60/25 од јуна 2025. године, урађен од стране "СВДТ КРУЕЛ" д.о.о. из Крушевца;
- Елаборат енергетске ефикасности број: ПГД0012024 од фебруара 2025. године, урађен од стране "МИПРОЈЕКТ" д.о.о. из Београда;
- Елаборат о геотехничким условима изградње број: ЕГ-003/20 од фебруара 2020. године, урађен од стране "GeoEXPERT" д.о.о. из Суботице;
- Извештај о техничкој контроли пројекта за грађевинску дозволу број: ТК-18/25 од јула 2025. године, урађен од стране "Orbis company" д.о.о. из Новог Сада;
- Катастарско топографски план број: 01-1033/2024 од 23.09.2024. године, урађен од стране "GEO Work" д.о.о. из Куле;
- Извод из листа непокретности број: 5345 за парцелу к.п. 3620/18 к.о. Црвенка;
- Услове за пројектовање и прикључење број: 2541200-Д.07.07.-586137/2-24 од 30.12.2024. године, издате од стране "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Сомбор из Сомбора;

- Услове за пројектовање број: 2541200-Д.07.07.-586336/3 од 08.01.2025. године, издате од стране "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Сомбор из Сомбора;
- Решење којим се даје сагласност на План управљања отпадом од грађења и рушења број: 0010074381-2025-08576-004-007-380-001-2 од 19.03.2025. године, издато од стране Одељења за инвестиције, заштиту животне средине и енргетски менаџмент;
- Решење о санитарној сагласности број: 003639940 2025 80253 002 004 530 102 од 04.09. 2025. године, издато од стране Одељење за санитарну инспекцију у Сомбору;
- Пуномоћ за подношење захтева;
- Доказ о уплати републичке администативне таксе и накнаде за ЦИС.

Поступајући по захтеву ово одељење је утврдило да је надлежно за поступање по захтеву, да је подносилац захтева лице које може бити инвеститор те врсте радова, да је захтев поднет у прописаној форми и да садржи све прописане податке, да је приложена сва прописана документација и доказ о уплати прописане таксе и накнаде за ЦИС, да су подаци наведени у изводу из пројекта у складу са издатим локацијским условима и да инвеститор има одговарајуће право на земљишту и објекту.

Како је инвеститор уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи поднео сву потребну документацију из члана 135 став 1 Закона о планирању и изградњи решено је као у диспозитиву.

Административна такса за ово решење наплаћена је у износу од 7730,00 динара у складу са Законом о републичким административним таксама («Сл. гласник РС», бр. 43/2003... 55/2025).

Накнада за Централну евиденцију обједињених процедура, за подношење захтева наплаћена је у износу од 5.210,00 динара.

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења може се изјавити жалба у року од осам дана од дана пријема Покрајинском секретаријату за енергетику, грађевинарство и саобраћај у Новом Саду. Жалба се изјављује путем овог органа кроз Централни информациони систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре издавања аката таксирана са 610,00 динара административне таксе.

Обрадила, [redacted]

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

[redacted]

Доставити:

1. Инвеститору,
2. Грађевинској инспекцији,
3. Имаоцима јавних овлашћења у електронском облику ("Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд - Огранак Електродистрибуција Сомбор, ЈКП "Водовод" Црвенка, МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, Покрајински секретаријат за здравство, Одељење за санитарну инспекцију у Сомбору, ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад,

Покрајински завод за заштиту споменика културе Петроварадин и Министарство одбране, Сектор за инфраструктуру и услуге стандарда, Управа за инфраструктуру Београд),

4. Објављивање у електронском облику путем интернета и
5. А р х и в и.