Република Србија

Аутономна Покрајина Војводина

Општина Кула

Општинска управа

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ, КОМУНАЛНО-СТАМБЕНЕ

И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Број предмета: ROP-KUL-1635-CPA-7/2025

Заводни број: 003272646-2025-08576-004-003-351-144

31. јул 2025. године

К у л а

Одељење за урбанизам, комунално-стамбене и имовинско-правне послове Општинске управе Кула, поступајући по захтеву инвеститора Александра Пена ПР изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима ДВ 14 Црвенка, [redacted], из Црвенке, [redacted], на основу члана 8ђ, 134 став 2, 141 став 1, 2 и 6 и члана 142 став 1 и 5 Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС», бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), члана 22 и 23 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) и Овлашћења начелника општинске управе Кула бр. 015-112-100/2021-1 од 08.07.2021. године доноси

РЕШЕЊЕ

Одбацује се захтев инвеститора Александра Пена ПР изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима ДВ 14 Црвенка, [redacted], из Црвенке, [redacted], за издавање решења о измени грађевинске дозволе за

реконструкцију и доградњу постојећег пословног објекта угоститељства – мотел са прикључцима на инфраструктуру на парцели к.п. број 2206/4 к.о. Црвенка, за уградњу унутрашњих гасних инсталација у постојећи пословни објекат угоститељства и изградњу прикључка на дистрибутивну гасну мрежу на парцелама к.п. број 2206/4 и 4935/1 к.о. Црвенка због неиспуњености формалних услова за даље поступање по захтеву.

О б р а з л о ж е њ е

Инвеститор, Александра Пена ПР изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима ДВ 14 Црвенка, ПИБ 114648865, из Црвенке, [redacted], поднела је преко овлашћеног пуномоћника дана 25.07.2025. године захтев за издавање решења о измени грађевинске доволе услед промене инвеститора и промене у организацији и броју просторија унутар објекта. Захтев је заведен кроз ЦИС под бројем ROP-KUL-1635-CPA-7/2025 и у општинској управи Кула под заводним бројем 003272646-2025-08576-004-003-351-144.

Уз захтев инвеститор је доставио:

- Изјаву главног пројектанта о измени грађевинске дозволе, од маја 2025. године;
- Решење РГЗ СКН Кула број: 952-02-6-088-87073/2024 од 19.09.2024. године, о упису права својине у корист Пена Александре из Црвенке, на стану број 3 објекат број 1 на парцели к.п. број 3666/26 к.о. Црвенка;
- Уговор о финансирању, закључен дана 17.07.2025. године, оверен од стране Јавног бележника, УОП-II:1661-2025 од 17.07.2025. године;
- Пројекат за грађевинску дозволу број: ПГД-01/2023/25 од маја 2025. године, урађен од стране архитектонског бироа "Miloshev" из Новог Сада, који се састоји од главне свеске, пројекта архитектуре, пројекта конструкције, пројекта хидротехничких инсталација и пројекта електроенергетских инсталација;
- Пројекат за грађевинску дозволу – пројекат машинских инсталација, урађен од стране "Инжењерски биро" из Новог Сада, који се састоји од пројекта машинских инсталација грејања и хлађења број: Е-01-07-6/25 од маја 2025. године, пројекта машинских инсталација унутрашње гасне инсталације број: Е-02-07-6/25 од маја 2025. године и пројекта машинских инсталација прикључка на дистрибутивну гасну мрежу и КМРС број: Е-03-07-6/25 од маја 2025. године;
- Извод из пројекта за грађевинску дозволу од маја 2025. године;
- Извештај о техничкој контроли пројекта за грађевинску дозволу број ТК-А02/2025 од јула 2025. године, урађен од стране "Шуњевић АРХ" из Новог Сада, који се састоји од дела за пројекат архитектуре, пројекат конструкције, пројекат хидротехничких инсталација и пројекат електроенергетских инсталација;
- Извештај о техничкој контроли пројекта за грађевинску дозволу, урађен од стране "AKVAMONT" д.о.о. из Новог Сада, за пројекте машинских инсталација, број ТК-05/2025 од јула 2025. године (пројекат грејања и хлађења), број ТК-06/2025 од јула 2025. године (пројекат унутрашње гасне инсталације) и број ТК-07/2025 од јула 2025. године (пројекат прикључка на дистрибутивну гасну мрежу и КМРС);
- Елаборат енергетске ефикасности број: ПГД-01/2023/25/ЕЕ од маја 2025. године, урађен од стране архитектонског бироа "Miloshev" из Новог Сада;

- Елаборат заштите од пожара број: 102-10/23 од јула 2025. године, урађен од стране "Центар за заштиту и инжењеринг" из Новог Сада;
- Катастарско топографски план од октобра 2022. године, урађен од стране "ГЕОПЛУС" из Сомбора;
- План управљања отпадом број: МС-ПУО-01/2025 од јуна 2025. године, урађен од стране "Шуњевић АРХ" из Новог Сада;
- Решење којим се даје сагласност на План управљања отпадом од грађења и рушења број: 002816813-2025-08576-004-007-380-001-1 од 01.07.2025. године, издато од стране Одељења за инвестиције, заштиту животне средине и енргетски менаџмент;
- Пуномоћ за подношење захтева у поступку обједињене процедуре;
- Доказ о уплати републичке административне таксе и накнаде за ЦИС.

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 не може бити подносилац захтева, да захтев садржи све прописане податке, да уз захтев није приложена сва потребна документација прописана законом, да је приложен доказ о уплати прописане таксе и накнаде за ЦИС.

Поступајући по захтеву утврђено је:

- Подносилац захтева нема право својине на објекту. Правно лице које је наведено као инвеститор и у захтеву и у техничкој документацији може бити само финансијер, у складу са уговором о финансирању. **Захтев за измену решења о грађевинској дозволи може поднети само носилац права својина на објекту који је предмет реконструкције и доградње, у складу са подацима у катастру непокретности, а то је Пена Александра, као физичко лице**;
- Није достављен Уговор о купопродаји непокретности између инвеститора на чије име је издато решење о грађевинској дозволи и новог инвеститора;
- Није достављен нови извод из листа непокретности, са уписаним правом својине на објекту на име новог инвеститора;
- Није достављен доказ о плаћеном одговарајућем порезу у складу са законом којим се уређују порези на имовину, у складу са члану 22 став 2 тачка 2 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл. гласник РС», бр. 96/2023);
- Решење РГЗ СКН Кула број: 952-02-6-088-87073/2024 од 19.09.2024. године, које је достављено уз захтев се односи на непокретност на парцели к.п. број 3666/26 к.о. Црвенка која није предмет овог захтева;
- У техничкој документацији (пројекат за грађевинску дозволу, извод из пројекта за грађевинску дозволу, извештај о техничкој контроли пројекта за грађевинску дозволу, елаборат енергетске ефикасности, елаборат заштите од пожара, план управљања отпадом) као инвеститор је наведено правно лице које **не може бити инвеститор, јер нема уписано право својине на објекту.** Правно лице Александра Пена ПР изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима ДВ 14 Црвенка **је финансијер**, на основу уговора о финансирању коју је закључен са инвеститором који је носилац права својине на објекту. **Инвеститор је Пена Александра** и у техничкој документацији је потребно тако навести;
- Уз захтев за измену грађевинске доволе је достављен нови пројекат за грађевинску дозволу у којем није наведен опис предвиђених измена, као и наводе листова појединих делова пројекта за грађевинску дозволу који се мењају, у складу са **чланом 58 став 3** Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења

контроле техничке документације према класи и намени објеката («Сл. гласник РС», бр. 96/2023);

- Предмет грађевинске дозволе и локацијских услова на основу којих је издато решење је пословни објекат угоститељства – **мотел**, како је објекат укњижен у катастру непокретности. У приложеном пројекту за грађевинску дозволу је изостављен "мотел". С обзиром да је предмет реконструција постојећег објекта не може се мењати назив објекта уколико није предвиђена пренамена локацијским условима. Потребно је ускладити назив са постијећим уписом у катастру и са издатим локацијским условима и грађевинском дозволом;
- У деловима пројекта за грађевинску дозволу број: ПГД-01/2023/25 од маја 2025. године (архитектура, пројекат конструкције, пројекат хидротехничких инсталација и пројекат електроенергетских инсталација), изјава одговорног пројектанта није усклађена са Прилогом 4, који је саставни део Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката («Сл. гласник РС», бр. 96/2023), није наведено да је пројекат израђен у свему у складу са **условима ималаца јавних овлашћења**;
- У главној свесци пројекта за грађевинску дозволу, пројекту архитектуре и пројекту конструкције, у графичким прилозима пресека објекта приказана је челична кровна конструкција и нагиб крова 5%, док је у основним подацима о објекту и локацији као и у техничком опису, наведено да је раван кров нагиба 1,5%. У основи кровне конструкције је такође наведен нагиб 5%. У осталим деловима пројекта за грађевинску дозволу је приказан раван кров нагиба 1,5%;
- У пројекту архитектуре, у графичком прилогу основе спрата, у табели просторија, површине просторија 10, 11 и 12 нису у складу са површинама које су наведене и приказане на цртежу;
- У пројекту конструкције, у решењу о одређивању одговорног пројектанта наведено је "за израду пројекта архитектуре", а у изјави одговорног пројектанта пројекта конструкције " пројекта архитектуре који је део ПЗИ-пројекта за извођење";
- У елаборату заштите од пожара приказане су старе основе приземља и спрата, а не измењене основе како је дато у новом пројекту за грађевинску дозволу.

У складу са одредбом члана 25 став 4 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката, приликом подношења усаглашеног захтева, уз главну свеску се као посебан документ обавезно доставља и **изјашњење по примедбама из овог решења.**

На основу наведеног решено је као у диспозитиву.

Ако подносилац захтева отклони утврђене недостатке и поднесе усаглашен захтев у року од десет дана од дана пријема решења, а најкасније у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страници надлежног органа, не доставља документацију коју је поднео уз захтев који је одбачен нити поново плаћа административну таксу и накнаду за ЦИС.

Подносилац захтева може само једном искористити право на подношење усаглашеног захтева без обавезе достављања документације поднете уз захтев који је одбачен и поновног плаћања административне таксе и накнаде за Централну евиденцију.

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. Објављивање у електронском облику путем интернета и
4. Архиви.