



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Кула
Општинска управа

**ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ, КОМУНАЛНО-СТАМБЕНЕ
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ**

Број предмета: ROP-KUL-8255-ISAW-1/2020
Заводни број: 05-351-136/2020
07. април 2020. године
К у л а

Одељење за урбанизам, комунално-стамбене и имовинско-правне послове Општинске управе Кула, поступајући по захтеву инвеститора "Молиментум" д.о.о. Кула, [REDACTED], на основу члана 8ђ 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 и 9/2020), члана 28 став 5 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл. гласник РС», бр. 68/2019), члана 18 Одлуке о општинској управи («Сл. лист општине Кула», бр. 20/2019) и Овлашћења начелника општинске управе Кула бр. 015-112-303/2017 од 10.07.2017. године доноси

РЕШЕЊЕ

Одбацује се захтев инвеститора "Молиментум" д.о.о. Кула, [REDACTED], за издавање решења о одобрењу за извођење радова на реконструкцији стамбено-пословног објекта П+1 у Кули, [REDACTED], изграђеног на парцели к.п. број 2832 к.о. Кула, категорије В, класификационе ознаке 122012, због неиспуњености формалних услова за даље поступање по захтеву.

Образложење

Инвеститор, "Молиментум" д.о.о. Кула, [REDACTED], поднео је преко овлашћеног пуномоћника захтев за издавање решења о одобрењу за извођење радова на објекту описаном у диспозитиву овог решења.

Захтев је заведен кроз ЦИС под бројем ROP-KUL-8255-ISAW-1/2020 и у општинској управи Кула под заводним бројем 05-351-136/2020 од 02.04.2020. године. Уз захтев инвеститор је доставио:

- Идејни пројекат број: АЕА-06/20 од марта 2020. године, урађен од стране «Alter ego architects» д.о.о. из Црвенке, који се састоји од главне свеске и пројекта архитектуре;
- Катастарско топографски план број: 01-480/2019 од 27.04.2019. године, урађен од стране "GEO Work" из Куле;
- Овлашћење за заступање;
- Доказ о уплати републичке административне таксе и
- Доказ о уплати 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 може бити подносилац захтева, да захтев садржи све прописане податке, да уз захтев није приложена сва потребна документација прописана законом, да је за извођење пред-

метних радова потребно прибавити локацијске услове, да инвеститор претходно није прибавио локацијске услове, да је приложен доказ о уплати прописане административне таксе и накнаде за ЦИС.

Поступајући по захтеву утврђено је да је за наведене радове на реконструкцији постојећег стамбено-пословног објекта П+1, који је део стамбено-пословне зграде, потребно претходно прибавити локацијске услове, с обзиром да се предвиђеним радовима на реконструкцији врши спајање више етажних тела, односно мења се њихова површина и намена, а за сваки новоформирани пословни простор је предвиђен посебан прикључак и бројило за електроенергетску мрежу (четири нова прикључка), као и нови прикључак и бројило за водоводну и канализациону мрежу. С обзиром да се предвиђеним радовима врши прикључење на комуналну инфраструктуру и мењају се капацитети, функционалност и број постојећих прикључака на инфраструктурну мрежу, инвеститор је дужан да прибави локацијске услове у складу са одредбом члана 53а став 8 Закона о планирању и изградњи.

Како за реконструкцију предметног објекта нису издати локацијски услови, странка се упућује на претходно прибављање истих.

Поступајући по захтеву, прегледом достављене документације утврђено је:

- Објект који је предмет реконструкције је категорије В, класификационе ознаке 122012, па је у складу са тим потребно уз захтев за издавање решења доставити и пројекат конструкције објекта и пројекте инсталација (електроенергетске инсталације и хидротехничке инсталације), у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта;
- У називу објекта и врсте радова који се изводе потребно је навести да је стамбено-пословни објект П+1 који се реконструише део стамбено-пословне зграде, и да је предмет радова реконструкција и промена намене;
- У главној свесци, у основним подацима о објекту и локацији потребно је навести површине појединих посебних делова зграде пре реконструкције која треба да је у складу са етажном поделом зграде, као и површине појединих посебних делова (пословних простора и стамбеног дела) који се формирају након реконструкције и пренамене. Потребно је посебно исказати нето површине приземља и нето површине спрата. Постојеће стање треба да је у складу са подацима из РГЗ, Служба за катастар непокретности Кула (површине и посебни делови који су предмет реконструкције) и Елаборатом етажне поделе зграде на основу којег је извршено етажирање зграде у катастру;
- У главној свесци, у основним подацима о објекту и локацији наведено је да је постојећа бруто површина у приземљу објекта 610,00м², а новопројектовано стање је 630,00м². У сажетом техничком опису наведено је да се бруто површина објекта повећава због термоизолације спољашњих зидова. Потребно је проверити колика је разлика у бруто површини објекта услед постављања термоизолације од 10цм;
- У нумеричкој документацији у постојећем стању, у приземљу објекта, у приказу површина етажних тела, наведено је "Етажно тело Iр-IIр" површине 37,04м² као заједничке просторије. Према подацима са јавног увида РГЗ, инвеститор је уписан као имаоц права својине на посебном делу 1 корисне површине 218м², посебном делу 2 корисне површине 150м², посебном делу 3 корисне површине 96м² и посебном делу 4 корисне површине 46м². Заједничке просторије не могу улазити у формирање нових посебних делова зграде у својини инвеститора без решених имовинско-правних односа са осталим сувласницима заједничких просторија. Пошто није достављен Елаборат етажне поделе зграде не може се утврдити да ли је етажно тело површине 37,04м² уписано као заједнички део зграде;
- У нумеричкој документацији у постојећем стању, у приземљу објекта, у приказу површина етажних тела, наведено је "Етажно тело IIIр" површине 12,13м², а у приказу површине спрата наведено је пословни простор површине 84,10м². Из приказаног није јасно на коју површину постојећег посебног дела се то односи

јер инвеститор је власник посебног дела 3 корисне површине 96м², али није јасно да ли је та површина збир основе приземља и основе спрата. Потребно је проверити упис у РГЗ СКН Кула да ли је упис посебног дела 3 исправан и одговарајући;

- У нумеричкој документацији у постојећем стању, у приземљу објекта, у приказу површина етажних тела, наведено је да "Котларница" површине 46,18м², заједничка просторија и да не улази у калкулацију, а у новопројектованом стању котларница је спојена са стамбеним делом и рачуната је у посебном делу који је дефинисан као "Стамбени део приземље". Према подацима на јавном увиду РГЗ посебни део 4 корисне површине 46м² је уписан као пословни простор техничких услуга у приватној својини инвеститора. Није јасно да ли се тај простор користи као заједничке просторије–котларница за све власнике посебних етажних делова целе стамбено-пословне зграде и ако се користи да ли је решено питање коришћења котларнице уколико се тај део споји и пренамени у стамбени део у приватној својини инвеститора;
- У графичкој документацији, у пресеку Б-Б, у дворишном изгледу – ново стање и уличном изгледу улица Вељка Влаховић – ново стање приказана су степеништа која су дограђена уз објекат, а доградња не може бити предмет реконструкције, јер реконструкција је извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта тјс. габарит објекта се не мења, односно постојећи објекат се не може дограђивати.

Наведене примедбе се дају само на основу приложеног идејног пројекта. Услед немогућности увида у Елаборат етажне поделе зграде и препис листа непокретности, постоји могућност да ће се утврдити недостаци у усклађености идејног пројекта са тим документима након достављања истих. **Инвеститор се упућује да Елаборат етажне поделе зграде и препис листа непокретности поднесе уз захтев за издавање локацијских услова.** Након издавања локацијских услова подноси се захтев за издавање решења о одобрењу за извођење радова у складу са издатим локацијским условима.

На основу наведеног решено је као у диспозитиву.

Административна такса за ово решење наплаћена је у износу од 5950,00 динара у складу са Законом о републичким административним таксама («Сл. гласник РС», бр. 43/2003...76/2019).

Накнада за Централну евиденцију обједињених процедура, за подношење захтева наплаћена је у износу од 2.000,00 динара.

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења може се изјавити приговор у року од три дана од дана пријема Општинском већу општине Кула. Приговор се изјављује путем овог органа кроз Централни информациони систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре издавања аката таксиран са 440,00 динара локалне административне таксе.

Обрадила, Лидија Иван дипл.инж.грађ.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Славка Кочонда дипл.инж.грађ.

Доставити:

1. Инвеститору,
2. Објављивање у електронском облику путем интернета и
3. Архиви.