



Broj: I-OP-1-488/10
Dana: 13. aprila 2011.
NOVI SAD

**GRADSKA UPRAVA ZA URBANIZAM
I STAMBENO-KOMUNALNE POSLOVE
GRADA SREMSKE MITROVICE**

Pokrajinski ombudsman je primio vaš dopis u vezi sa predstavkom R.C. i R.D., kojim nas obaveštavate da je zahtev R.D. Zaključkom od 25. februara 2011. godine odbačen kao nepotpun.

Prilikom posete Gradskoj upravi za urbanizam i stambeno-komunalne poslove izvršen je neposredan uvid u spise predmeta i utvrđeno je sledeće:

- R.D. podneo je dana 18.11.2009. godine pod brojem 351-1078/2009-VI Gradskoj upravi za urbanizam i stambeno-komunalne grada Sremska Mitrovica zahtev za naknadno izdavanje građevinske dozvole.

- u konkretnom slučaju radi se o zahtevu za naknadno izdavanje građevinske dozvole za radove na izgradnji objekta za koji je izdato odobrenje za izgradnju, a kojim je odstupljeno od izdatog odobrenja za izgradnju i potvrđenog glavnog projekta. Odstupanja se ogledaju u tome što je deo stambenog prostora pretvoren u poslovni i što su umesto predviđenih parking mesta izgrađene garaže. Nema odstupanje u pogledu gabarita i spratnosti objekta.

- dopisom od 25.08.2010. godine Gradska uprava za urbanizam i stambeno-komunalne poslove obavestila JP Direkcija za izgradnju Grada Sremska Mitrovica da je postupajući po zahtevu stranke utvrđeno da su se stekli uslovi za legalizaciju izgrađenog objekta i da je potrebno da dostavi podatak o visini naknade za uređivanje građevinskog zemljišta.

- ugovor kojim se regulišu međusobni odnosi između JP Direkcije za izgradnju grada Sremska Mitrovica i investitora u pogledu uređivanja građevinskog zemljišta zaključen je dana 22. oktobra 2010. godine.

- zahtev R.D. za naknadno izdavanje građevinske dozvole za stambeno-poslovnu zgradu u Sremskoj Mitrovici, zaključkom broj 351-1078/2009-VI od 25.02.2011. godine odbačen je kao nepotpun, jer nije pribavljena saglasnost vlasnika susednog objekta u skladu sa članom 2. Odluke o utvrđivanju uslova o udaljenosti od susednog objekta i visini objekta za naknadno izdavanje građevinske dozvole ("Službeni list Grada Sremska Mitrovica", broj 13/09).



- stranka nije pismeno obavestena da nedostaje saglasnost vlasnika susednog objekta i da je potrebno da dostavi istu.

Prema Zakonu o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispr. i 64/10-odluka US) uz zahtev za naknadno izdavanje građevinske dozvole za radove na izgradnji objekta za koji je izdato odobrenje za izgradnju po propisima koji su važili do dana stupanja na snagu ovog zakona, a kojim je odstupljeno od izdatog odobrenja za izgradnju i potvrđenog glavnog projekta, podnosi se dokaz o pravu svojine, odnosno zakupa na građevinskom zemljištu, odnosno pravu svojine na objektu, projekat izvedenog objekta izrađen u skladu sa ovim zakonom i dokaz o uplati administrativne takse. Ako uz zahtev nisu podneti svi dokazi propisani ovim zakonom za legalizaciju, nadležni organ je dužan da zatraži dopunu dokumentacije, u roku koji ne može biti duži od 60 dana. Kada nadležni organ utvrdi da je uz zahtev podneta sva propisana dokumentacija i dokazi pristupa odlučivanju o mogućnosti legalizacije, u skladu sa zakonom. Ako nadležni organ utvrdi da postoji mogućnost legalizacije, obavestava podnosioca zahteva da u roku od 60 dana dostavi dokaz o uređivanju međusobnih odnosa sa organom, odnosno organizacijom koja uređuje građevinsko zemljište. Po dostavljanju navedenog dokaza, nadležni organ u roku od 15 dana izdaje građevinsku i upotrebnu dozvolu jednim rešenjem.

Odlukom o utvrđivanju uslova o udaljenosti od susednog objekta i visini objekta za naknadno izdavanje građevinske dozvole ("Službeni list grada Sremska Mitrovica", broj 13/09) utvrđuju se uslovi za naknadno izdavanje građevinske dozvole koje treba da ispunjava u pogledu udaljenosti od susednog objekta i visine, objekat izgrađen, odnosno rekonstruisan ili dograđen bez građevinske dozvole na udaljenosti od susednog objekta koja je manja od udaljenosti propisane odredbama Pravilnika o opštim uslovima o parcelaciji i izgradnji i sadržini, uslovima i postupku izdavanja akta o urbanističkim uslovima za objekte za koje odobrenje za izgradnju izdaje opštinska odnosno gradska uprava ("Službeni glasnik RS", br. 75/03) koje se odnose na međusobnu udaljenost i visinu objekta.

Pokrajinski ombudsman smatra da, u konkretnom slučaju, nema mesta primeni navedene odluke, s obzirom da se radi o zahtevu za naknadno izdavanje građevinske dozvole za radove na izgradnji objekta za koji je izdato odobrenje za izgradnju po ranije važećim propisima, a kojim je odstupljeno od izdatog odobrenja za izgradnju i potvrđenog glavnog projekta, a koja odstupanja se ne odnose na gabarit i spratnost objekta. Naime, pravnosnažnim rešenjem kojim je izdato odobrenje za izgradnju po ranije važećim propisima stranka je stekla pravo na izgradnju predmetnog objekta, te kako se odstupanja od izdatog odobrenja ne odnose na položaj, gabarit i spratnost objekta, ne može se, po mišljenju ovog organa, u postupku legalizacije to pravo umanjiti, odnosno oduzeti.

Kako je Gradska uprava za urbanizam i stambeno-komunalne poslove grada Sremska Mitrovica zauzela stav da treba primeniti predmetnu odluku bila je dužna da pismeno o tome obavesti stranku i zatraži dopunu dokumentacije.



S obzirom na navedeno, ovaj organ smatra da, u konkretnom slučaju, postoji mogućnost legalizacije, a što je Gradska uprava za urbanizam i stambeno-komunalne poslove grada Sremska Mitrovica i sama navela u dopisu od 25.08.2010. godine.

Na osnovu svega iznetog, Pokrajinski ombudsman je, po završenoj istrazi, utvrdio da je došlo do povrede ljudskih prava, odnosno nepravilnosti u radu organa na čije se postupanje predstavka odnosi, te u skladu sa članom 33. stav 1. alineja 2. Pokrajinske skupštinske odluke o Pokrajinskom ombudsmanu ("Službeni list APV", br. 23/02, 5/04, 16/05 i 18/09) upućuje sledeće

MIŠLJENJE

Prilikom odlučivanja po zahtevu R.D. Gradska uprava za urbanizam i stambeno-komunalne poslove grada Sremska Mitrovica nije postupala u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji.

Gradska uprava za urbanizam i stambeno-komunalne poslove grada Sremska Mitrovica je bila dužna da donese rešenje kojim se podnosiocu zahteva izdaje građevinska dozvola i to u roku od 15 dana od dostavljanja Ugovora kojim se regulišu međusobni odnosi između JP Direkcije za izgradnju grada Sremska Mitrovica i R.D. u pogledu uređivanja građevinskog zemljišta koji je zaključen dana 22. oktobra 2010. godine.

Potrebno je da nas u roku od 15 dana od dana prijema ovog mišljenja obavestite o merama koje ste preduzeli.

**ZAMENIK POKRAJINSKOG
OMBUDSMANA**

Dragomir Sekulić