



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ВРБАС
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, стамбене послове,
заштиту животне средине и енергетски менаџмент
Број: РОР-VRB-5767-CPI-2/2021
Дана: 06.04.2021. године
ВРБАС, ул. М. Тита бр. 89

Општинска управа Врбас-Одељење за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент поступајући по захтеву [REDACTED], кога по овлашћењу заступа [REDACTED] за издавање грађевинске дозволе, на основу члана 135. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/2009, 81/2009, 64/2010, 74/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 233/2009, 50/2013, 295/2009, 98/2013, 68/2013, 132/2014, 58/2013, 54/2013 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. Закон и 9/2020), члана 19. став 1 алинеја 2. Одлуке о општинској управи ("Службени лист општине Врбас", број 6/2019), члана 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 68/2019), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, број 18/2016, 95/2018), решења Начелника Општинске управе Врбас број 031-431/2019-IV/03 од 27.11.2019. године, руководиоца одељења Смиљана Томашевић, доноси

РЕШЕЊЕ о грађевинској дозволи

ДОЗВОЉАВА СЕ инвеститору [REDACTED], изградња стамбеног објекта категорије „А“ и класификационе ознаке 111011, спратности П+Пк, димензија 15,05m x 8,60m + 1,45m x 4,20m, бруто површине приземља 123,46 m², БРГП 187,96m² и нето површине 118,73m², на кат.парц. број 1217 к.о. Змајево у Змајеву, ул. Маршала Тита бр.102. Предрачунска вредност радова износи 4.250.000,00 динара.

ОДОБРАВА СЕ инвеститору [REDACTED], уклањање стамбене зграде - зграда бр.1, спратности П+0, површине земљишта под зградом објектом 115m², БРГП:115m², нето површине 83,25m², категорије „А“, класификационе ознаке 111011 и помоћног зграде- зграда бр.2, земљишта под зградом објектом 34m², БРГП:34m², нето површине 28,63m², који су изграђени на кат.парц. број 1217 к.о. Змајеву у Змајву, ул. Маршала Тита бр.102.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се не изврши пријава радова у року од три године од дана правоснажности овог решења.

Саставни део овог решења су:

-Локацијски услове број: РОР-VRB-5767-1/2021 од 11.03.2021. године, издати од стране Општинске управе општине Врбас - Одељења за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент,

-Извод из пројекта за грађевинску дозволу од марта 2021. године, израђен од стране РВ „АТРИЈУМ“ из Врбаса, одговорно лице Верона Ерцеговац, главни пројектант Верона Ерцеговац, дипл.инж.арх, лиценца ИКС број 300 3319 03,

-Пројекат за грађевинску дозволу, израђен од стране РВ „АТРИЈУМ“ из Врбаса, одговорно лице пројектанта Верона Ерцеговац, који се састоји од: свеска „0“ -главна свеска, број пројекта TD-07-03/21 од марта 2021, главни пројектант Верона Ерцеговац, дипл.инж.арх, лиценца ИКС број 300 3319 03, свеска „1“-пројекат архитектуре, број:TD-07-03/21 од марта 2021.године, одговорни пројектант Врона Ерцеговац дипл.инж.арх, лиценца ИКС број 300 3319 03 и свеска „10“ - пројекат

уклањања објекта, број: TD-07-03/21 од марта 2021. године, одговорни пројектант Врона Ерцеговац дипл.инж.арх, лиценца ИКС број 300 3319 03 и елаборат енергетске ефикасности број пројекта Е-07-03/21 од марта 2021. године, одговорни инжењер за енергетску ефикасност Оливера Божић, дипл.инж.грађ., лиценца ИКС број 381 1548 16,

-Техничка контрола пројекта за грађевинску дозволу број: ТК 131-01 од марта 2021 године урађена од стране "Tenzot tri" doo из Новог Сада, свеске „1“- пројекат архитектуре и свеска „10“- пројекат уклањање објекта, одговорно лице вршиоца Александар Ђокић, вршилац техничке контроле Злата Думанчић дипл.инж.грађ, лиценца ИКС бр. 310 9874 04,

УТВРЂУЈЕ СЕ да је инвеститор, на име доприноса за уређивање грађевинског земљишта, у обавези да изврши једнократну уплату у износу од 22.812,25 динара, у року од 30 дана од дана правноснажности овог решења на рачун примаоца: 840-742253843-87, сврха уплате: допринос за уређивање грађевинског земљишта за предмет број: ROP-VRB-5767-CPI-2/2021, шифра плаћања: 253, модел: 97 и позив на број: 48 - 240 - 0410991740094.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ инвеститор да надлежној служби за катастар непокретности Врбас, ради спровођења промене у катастарском оператеру, достави геодетски елаборат о рушењу.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ инвеститор да овом органу поднесе пријаву радова пре почетка извођења радова. Пријава садржи датум почетка и рок завршетка грађења, односно извођења радова.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ извођач радова да поднесе овом органу пријаву о завршетку израде темеља. Уз пријаву извођач радова прилаже доказ да је уклоњен објекат на кат.парц. број 10351 к.о. Врбас-град, геодетски снимак изграђених темеља, у складу са прописима којима је уређено извођење геодетских радова, изјаву извођача радова о завршетку израде темеља, доказ о уплати републичке административне таксе и накнаде за Централну евиденцију.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ извођач радова да поднесе овом органу изјаву о завршетку израде објекта у конструктивном смислу. Уз пријаву извођач радова прилаже геодетски снимак објекта, доказ о уплати републичке административне таксе и накнаде за Централну евиденцију.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ инвеститор да пре почетка радова обезбеди обележавање грађевинске парцеле, регулационих, нивелационих и грађевинских линија, у складу са прописима којима је уређено извођење геодетских радова, као и обележавање градилишта одређеном таблом која садржи: податке о објекту који се гради, инвеститору, одговорном пројектанту, број грађевинске дозволе, извођачу радова, почетку грађења и року завршетка изградње.

Грађевински и други материјал не сме се депоновати на јавној површини. Отпад од грађења односи се на депонију грађевинског отпада.

Орган издаје на ризик инвеститора грађевинску дозволу и за непокретност на којој је у евиденцији катастра непокретности уписана забележка спора, односно управног спора.

ОБАВЕЗУЈУ СЕ инвеститори да, за све евентуалне измене у току градње у односу на одобрено пројектно решење, благовремено исходује посебно одобрење од овог органа.

За штету насталу као последица примене техничке документације на основу које је издато ово решење и за коју се накнадно утврди да није усклађена са прописима и правилима струке, солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.

О извршењу овог решења стараће се надлежна инспекцијска служба Општинске управе општине Врбас.

Образложење

Инвеститор [REDACTED], подно је преко пуномоћника [REDACTED], захтев за издавање грађевинске дозволе за изградњу стамбеног објекта категорије „А“ и класификационе ознаке 111011, спратности П+Пк, димензија 15,05m x 8,60m + 1,35m x 4,20m, бруто површине приземља 123,46 m², БРГП 187,96m² и нето површине 118,73m², на кат.парц. број 1217 к.о. Змајево у Змајеву, ул. Маршала Тита бр.102 и уклањање стамбене зграде - зграда бр.1, спратности П+0, површине земљишта под зградом објектом 115m², БРГП:115m², нето површине 83,25m², категорије „А“, класификационе ознаке 111011 и помоћног зграде- зграда бр.2, земљишта под зградом објектом 34m², БРГП:34m², нето површине 28,63m², који су изграђен на кат.парц. број 1217 к.о. Змајеву у Змајеву, ул. Маршала Тита бр.102.

Локацијским условима број ROP-VRB-5767-1/2021 од 11.03.2021. године, издатим од стране Општинске управе општине Врбас, Одељења за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент, утврђени су услови за изградњу стамбеног објекта из

става 1. диспозитива решења на основу План генералне регулације насеља Змајево („Сл. лист општине Врбас“, број 17/2009 и 20/2012).

Поступајући по поднетом захтеву, овај орган је утврдио да је приложена сва потребна документација предвиђена чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС, број 68/2019), као и то да су, применом одредби члана 28. истог Правилника, испуњени формални услови за поступање по захтеву. Чланом 28. став. 3. у вези са чланом 19. Правилника, предвиђено је да, ако су испуњени формални услови за даље поступање по захтеву, надлежни орган по службеној дужности, без одлагања, прибавља од органа надлежног за послове државног премера и катастра извод из листа непокретности за непокретност која је предмет захтева.

Овај орган је прибавио, у складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“, број 18/2016 и 95/2018-аут.тумач.) и чланом 11. Закона о електронској управи („Сл. гласник РС“, бр. 27/2018), преко eUprava -информациони систем за размену података, претрага по броју парцеле, из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, податке за катастраску парцелу број 1217 к.о. Змајево, са датумом ажурности 31.03.2021. године. Увидом у исти утврђено је да је катастарска парцела бр.1217, ул. Маршала Тита, уписана у лист непокретности бр. 2249 к.о. Змајево, површине 657m², да је земљиштеу грађевинском подручју, број дела парцеле 1- земљиште под зградом и другим објектом површине 115m², ул. Маршала Тита бр.102, Змајево са начином коришћења породична стамбена зграда, правног статуса- објекат преузет из земљишне књиге, део парцеле 2- земљиште под зградом и другим објектом, површине 34m², са начином коришћења помоћна зграда, правног статуса - објекат изграђен пре доношења прописа о планирању и изградњи, део парцеле 3, површине 500m², земљиште уз зграду објекат и део парцеле 4, површине 8m², њива 1. класе са уписаним правом приватне својине на земљишту и објектима у корист [REDACTED]

Одредбом члана 88. став 6. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014-одлука УС и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон и 9/2020) прописано је да се не плаћа накнада за промену намене земљишта, ако је промена намене из пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште извршена на основу Одлуке надлежног органа која је донета до 15. јула 1992. године, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту („Сл. гласник РС“, бр. 49/1992). Како је општина Врбас донела Одлуку о усвајању Просторног плана општине Титов Врбас („Сл. лист Титов Врбас“, број 3/1985) пре 15. јула 1992. године, а у чијем се обухвату насеља Змајево налази предметна катастарска парцела, утврђено је да инвеститор није у обавези плаћања накнаде за промену намене земљишта.

Увидом у Извод из пројекта за грађевинску дозволу од марта 2021. године, израђен од стране РВ „АТРИЈУМ“ из Врбаса, одговорно лице Верона Ерцеговац, утврђено је да је главни пројектант Верона Ерцеговац, дипл.инж.арх, лиценца ИКС број 300 3319 03, и да је израђен на катастарско топографском плану број 01-393/2016 од 10.10.2016. израђен од стране „GEOWork“ из Kule, овлашћено лице и одговорно лице Ласло Ковач, мастер инж.геод., геодетска лиценца првог реда број 01 0538 18.

Увидом у Пројекат за грађевинску дозволу, израђен од стране РВ „АТРИЈУМ“ из Врбаса, одговорно лице пројектанта Верона Ерцеговац, који се састоји од: свеска „0“-главна свеска, број пројекта TD-07-03/21 од марта 2021, утврђено је да је главни пројектант Верона Ерцеговац, дипл.инж.арх, лиценца ИКС број 300 3319 03, свеска „1“-пројекат архитектуре, број:TD-07-03/21 од марта 2021.године, одговорни пројектант Врона Ерцеговац дипл.инж.арх, лиценца ИКС број 300 3319 03 и свеска „10“- пројекат уклањања објекта, број:TD-07-03/21 од марта 2021.године, одговорни пројектант Врона Ерцеговац дипл.инж.арх, лиценца ИКС број 300 3319 03 и елаборат енергетске ефикасности број пројекта Е-07-03/21 од марта 2021. године, одговорни инжењер за енергетску ефикасност Оливера Божић, дипл.инж.грађ., лиценца ИКС број 381 1548 16 године, а да је пројектовани енергетски разред је „Ц“.

Увидом у Техничка контрола пројекта за грађевинску дозволу број: ТК 131-01 од марта 2021 године урађену од стране „Tenzot tri“ доо из Новог Сада, свеске „1“- пројекат архитектуре и свеска „10“- пројекат уклањање објекта, одговорно лице вршиоца Александар Ђокић, утврђено је да је вршилац техничке контроле Злата Думанчић дипл.инж.грађ, лиценца ИКС бр. 310 9874 04,

Усклађеност приложене документације за издавање грађевинске дозволе са издатим локацијским условима, прописима, правилима струке и мерама за обезбеђење испуњености основних захтева за објекат, прописаним елаборатима и студијама потврђује главни пројектант Верона Ерцеговац, дипл.инж.арх, лиценца ИКС број 300 3319 03, својом изјавом.

Увидом у прибављени обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта број: ROP-VRB-5767-CPI-2-LDACP-1/2021 од 02.04.2021. године у складу са чланом 97. став 2. Закона о планирању и изградњи и чланом 4. Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Сл. лист општине Врбас“, број 12/2019), утврђено је следеће:

Подаци о недостајућој комуналној инфраструктури:

Грађевинско земљиште се налази у обухвату Плана генералне регулације насеља Змајево („Сл. лист општине Врбас“, бр. 17/09 и 20/12). Грађевинско земљиште није уређено у смислу Закона о планирању и изградњи, и исто није опремљено у целости, јер недостаје секундарна фекална канализациона мрежа, те у вези са тим износ доприноса се умањује за 8%.

2. Подаци о објектима који се уклањају:

2.1. Стамбена зграда (зграда бр. 1)

- Спратност објекта: П+0
- Нето површина: 83,25 m²

2.2. Помоћна зграда (зграда бр. 2)

- Спратност објекта: П+0
- Нето површина: 28,63 m²

Објекти се уклањају у складу са техничком документацијом приложеном уз овај захтев.

3. Подаци о објекту који се гради:

- Стамбени објекат, спратност П+Пк
- Категорија: „А“ зграда и класификациона ознака: 111011
- Укупна бруто развијена грађевинска површина: 187,96 m²
- Укупна нето површина: 118,76 m²
- Зона локације: V
- Блок „27“ (члан 5. Одлуке)
- Коефицијент зоне: 0,04 (члан 8. Одлуке)
- Коефицијент намене: породично становање: 0,1774 (члан 7. Одлуке)

Податак о просечној цени станова новоградње у II полугодишту 2020. године, према Саопштењу Републичког завода за статистику од 15.03.2021. године, за општину Врбас није објављен. С тим у вези, а сходно члану 4. став 4. Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Сл. лист општине Врбас“, број 12/2019) допринос за уређивање грађевинског земљишта утврђује се на основу просека износа просечних цена квадратног метра станова новоградње у свим јединицама локалне самоуправе истог степена развијености у складу са законом којим се уређује регионални развој, за који су ти подаци објављени.

На основу изнетог просечна цена станова новоградње према степену развијености јединица локалне самоуправе, II полугодиште 2020. године, према Саопштењу Републичког завода за статистику од 15.03.2021. године, износи 185.429,00 дин./m².

4. Обрачун доприноса за новопројектован и објекат:

Износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта се утврђује решењем о издавању грађевинске дозволе тако што се основица коју чини просечна цена квадратног метра станова новоградње у јединици локалне самоуправе, односно градској општини, према последњим објављеним подацима органа надлежног за послове статистике, помножи са укупном нето површином објекта који је предмет градње, изражен у метрима квадратним, и са коефицијентом зоне и коефицијентом намене објекта које утврђује јединица локалне самоуправе (члан 4. Одлуке).

Инвеститор који уклања постојећи објекат који је изграђен у складу са законом, односно легализован или озакоњен у циљу изградње новог објекта исте намене на истој локацији плаћа допринос само за разлику у нето површини између објекта који планира да изгради и објекта који се уклања (члан 17. став 1. Одлуке). Разлика у нето површини објеката износи 35,51 m²,

Инвеститору који уклања постојећи објекат који је изграђен у складу са законом, а који је друге намене од објекта који планира да гради, допринос се обрачунава у висини разлике између доприноса за објекат који гради и објекта који се уклања. (члан 17. став 2. Одлуке). Допринос за изградњу помоћног објекта обрачунава се у износу од 30% од пуног износа доприноса обрачунатог у складу са наведеном одлуком за главни објекат у чијој је функцији (члан 11. став 1. Одлуке).

На основу достављене документације обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта на дан 02.04.2021. године износи 35.422,76 динара, односно:

Стамбени објекат: $185.429,00 \text{ дин} \times 35,51 \text{ m}^2 \times 0,04 \times 0,1774 = 46.724,20 \text{ динара}$

Помоћни објекат: $185.429,00 \text{ дин} \times 28,63 \text{ m}^2 \times 0,04 \times 0,1774 \times 30\% = 11.301,44 \text{ динара}$,

Сходно члану 9. Одлуке, умањење од 8% за недостајућу инфраструктуру од утврђеног доприноса за уређивање грађевинског земљишта износи 32.588,93 динара.

5. Начин плаћања:

Инвеститор се определио да допринос за уређивање грађевинског земљишта плати једнократно (изјава Инвеститора од 31.03.2021. године уз поднети захтев кроз ЦИС). Уплатом доприноса за уређивање грађевинског земљишта једнократно, инвеститори стичу право на умањење доприноса од 30% у складу са чланом 19. Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

С тим у вези, износ доприноса који је инвеститор у обавези да уплати износи укупно $32.588,93 \text{ динара} \times (100\% - 30\%) = 22.812,25 \text{ динара}$.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ инвеститор да на име доприноса за уређивање грађевинског земљишта изврши једнократну уплату у износу од 22.812,25 динара у року од 30 дана од дана правноснажности решења о грађевинској дозволи, и то на: рачун примаоца: 840-742253843-87; сврха уплате: Допринос за уређивање грађевинског земљишта за предмет број ROP-VRB-5767-CPI-2/2021; шифра плаћања: 253 - модел: 97 и позив на број: 48 - 240 - 0410991740094. Уколико инвеститор не уплати допринос у датом року, дужан је да, најкасније до подношења захтева за пријаву радова, уплати износ доприноса усклађен са последњим објављеним индексом потрошачких цена, према подацима Републичког завода за статистику, до дана плаћања.

Увидом у приложене потврде утврђено је да је инвеститор пружио доказ о уплаћеној накнади за ЦЕОП и доказ о уплати републичких административних такси сагласно одредбама Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС”, број 43/2003, 51/2003-испр., 61/2005, 101/2005-др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011-усклађени дин. изн., 55/2012-усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013-усклађени дин. изн., 65/2013-др. закон, 57/2014 -усклађени дин. изн., 45/2015-усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016-усклађени дин. изн., 61/2017-усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018-испр., 50/2018-усклађени дин. изн., 95/2018 и 38/2019-усклађени дин. изн.).

На основу наведеног чињеничног стања, налазећи да су инвеститори доставили пројекат за грађевинску дозволу, да имају одговарајуће право на земљишту, односно објекту, као и да су доставили доказе предвиђене законом и подзаконским актом, утврђено је да су испуњени услови из члана 135. став 1. Закона о планирању и изградњи за издавање грађевинске дозволе, те је одлучено као у диспозитиву решења.

Упутство о правном средству: Против овог решења може се изјавити жалба у року од 8 (осам) дана, од дана пријема, Покрајинском секретаријату за енергетику, грађевинарство и саобраћај у Новом Саду. Жалба се подноси непосредно овом органу, таксирана са 480,00 динара административне таксе у корист Републике Србије, на жиро рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 57-240.

ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Смиљана Томашевић

Доставити:

1. Инвеститору
2. Одељењу за инспекцијске послове, Општинске управе општине Врбас,
3. Одељењу за инвестиције, комуналне и грађевинске послове, Општинске управе општине Врбас,
4. А р х и в и