



Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Општина Врбас
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и просторно планирање
стамбено- комуналне послове и заштиту животне средине
Број: ROP-VRB-39236-CP-1/2021
Дана: 18.11.2021. године
ВРБАС, Ул. Маршала Тита бр. 89

Општинска управа Врбас - Одељење за урбанизам и просторно планирање стамбено- комуналне послове и заштиту животне средине, решавајући захтеву [REDACTED], кога по овлашћењу заступа [REDACTED] за издавање грађевинске дозволе, на основу члана 134. став 2. и члана 135. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлика УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. Закон, 9/2020 и 52/2021), члана 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС, број 68/2019), члана 136. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“, број 18/2016 и 95/2018-аут. тумач.), члана 19. став 1. алинеја 2. Одлуке о општинској управи („Сл. лист општине Врбас“, број 6/2019 и 28/2019), на основу овлашћења из решења начелника Општинске управе општине Врбас број 112-273/2021-IV/03 од 25.10.2021. године, доноси,

РЕШЕЊЕ о грађевинској дозволи

ДОЗВОЉАВА СЕ инвеститору [REDACTED] изградња породичне стамбене зграде (зграда бр.1), димензија: 11,43m x 9,23m + 3,11m x 1,12m +3,21m x 6,72m, спратности П+0, бруто површине 114,86m², БРГП:114,86m², нето површине 97,94m², површине земљишта под објектом 139,22m², категорије „А“, калсификационе ознаке 111011, који се гради на кат.парц. број 253 к.о. Змајево у Змајеву, ул. Теодора Лазаревића (Туријски пут) бр.15.

ОДОБРАВА СЕ инвеститору [REDACTED] уклањање породичне стамбене зграде (зграда бр.1), спратности П+0, димензија 11,51m x 7,91m бруто површине 92m², нето површине 73,21m², категорије „А“ и класификационе ознаке 111011 и помоне зграде (зграда бр.2), спратности П+0, димензија 2,91m x 2,94m бруто површине 9m², нето површине 6,41m², које су сарађена на кат. парц. број 253 к.о. Змајево у Змајеву, ул. Теодора Лазаревића (Туријски пут) бр.15.

Предрачунска вредност радова износи 4.310.280,00 динара.

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:

- Измењени Локацијски услови број: ROP-VRB-14622- LOCA-2/2021 од 12.10.2021.године, издати од стране Одељење за урбанизам и просторно планирање стамбено- комуналне послове и заштиту животне средине,
- Извод из пројекта за грађевинску дозволу од новембра 2021. године, израђен од стране „PROFECTUM“ доо из Новог Сада, ул. Стражиловска бр. 31/3, одговорно лице пројектанта Душан Пераћ, главни пројектант Душан Пераћ, дипл.инж.арх., лиценца ИКС број 300L709 12,
- Пројекат за грађевинску дозволу, израђен од стране „PROFECTUM“ доо из Новог Сада, ул. Стражиловска бр. 31/3, одговорно лице пројектанта Душан Пераћ, који се састоји од: свеска „0“ - главна свеска, број: PGD- 013/21 од октобра 2021. године, главни пројектант Душан Пераћ, дипл.инж.арх., лиценца ИКС број 300L709 12, свеска „1“ - пројекат архитектуре, број: PGD- 013/21 од октобра 2021. године, одговорни пројектант Душан Пераћ, дипл.инж.арх., лиценца ИКС број 300L709 12 и свеска „10“ - пројекат припремних радова број: PU- 013/21. године од октобра 2021. године, одговорни пројектант Душан Пераћ, дипл.инж.арх., лиценца ИКС број 300L709 12,
- Елаборат енергетске ефикасности број: EE-013/21 од октобра 2021 године, урађен од стране PROFECTUM“ доо из Новог Сада, ул. Стражиловска бр. 31/3, одговорно лице пројектанта Душан Пераћ, одговорни инжењер енергетске ефикасности Драгана Добрић, дипл.инж.арх, лиценца ИКС број: 381 A00064 19,
- Техничка контрола пројекта за грађевинску дозволу број: 2510/21 од октобра 2021 године урађена од стране “MARURI” доо из Новог Сада, свеске „ 1“ - пројекат архитектуре и свеске „10“ – пројекат припремних радова, одговорно лице вршиоца Жељко Мартиновић, одговорни вршилац техничке контроле Жељко Мартиновић, дипл.инж.грађ, лиценца ИКС бр. 310 E217 07.

УТВРЂУЈЕ СЕ да је инвеститор, на име доприноса за уређивање грађевинског земљишта, у обавези да изврши једнократну уплату у износу од 9.120,53 динара, у року од 30 дана од дана правоснажности овог решења на рачун примаоца: 840-742253843-87, сврха уплате: допринос за уређивање грађевинског земљишта за предмет број: ROP-VRB-39236-CP-1/2021, шифра плаћања: 253, модел: 97 и позив на број: 62 - 240 - 1409978830020.

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 253 к.о. Змајево, 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.

ОБАВЕЗУЈУ 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 забележба спора, односно управног спора.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ инвеститор да, за све евентуалне измене у току градње у односу на одобрено пројектно решење, благовремено исходје 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 Б [REDACTED], подно је преко пуномоћника [REDACTED] захтев број: ROP-VRB-39236-CPI-1/2021 дана 04.11.2021. године, за издавање грађевинске дозволе за изградња породичне стамбене зграде (зграда бр.1), димензија: димензија: 11,43m x 9,23m + 3,11m x 1,12m +3,21m x 6,72m, спратности П+0, бруто површине 114,86m², БРГП:114,86m², нето површине 97,94m², површине земљишта под објектом 139,22m², категорије „А“, калсификационе ознаке 111011, који се гради на кат.парц. број 253 к.о. Змајево у Змајеву, ул. Теодора Лазаревића (Туријски пут) бр.15 и уклањање породичне стамбене зграде (зграда бр.1), спратности П+0, димензија 11,51m x 7,91m бруто површине 92m², нето површине 73,21m², категорије „А“ и класификационе ознаке 111011 и помоне зградае (зграда бр.2), спратности П+0, димензија 2,91m x 2,94m бруто површине 9m², нето површине 6,41m², које су саграђена на кат. парц. број 253 к.о. Змајево у Змајеву, ул. еодора Лазаревића (Туријски пут) бр.15.

Измењеним локацијских услова број: ROP-VRB-14622- LOCA-2/2021 од 12.10.2021.године, издати од стране Одељење за урбанизам и просторно планирање, стамбено- комуналне послове и заштиту животне средине утврђени су услови за доградњу објекта из става 1. диспозитива овог решења и уклањање објекта из става 2 овог решења, на ката.парц. бр. 253 к.о. Змајево, на основу Плана генералне регулације насеља Змајево („Сл. лист општине Врбас“, бр. 17/09 и 20/12).

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), односно да су испуњени формални услови за поступање по захтеву. Чланом 19. став. 1. 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 препис листа непокретности за непокретност која је предмет захтева.

Овај орган је, у складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 18/2016 и 95/2018-аут.тумач.) и чланом 11. Закона о електронској управи („Сл. гласник РС“, бр. 27/2018), дана 09.11.2021.године прибавио преко еУправа, из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, податке за катастраску парцелу број 253 к.о. Змајево, са датумом ажурности 08.11.2021. године. Увидом у исти, утврђено је да је кат.парц. бр.253 к.о. Змајево уписана у лист непокретности бр. 59 к.о. Змајево, површине 767m², улица Турински пут (Теодора Лазаревић), земљиште у грађевинском подручју, број дела парцеле 1, површине 92m²- земљиште под зградом и другим објектом, број дела парцеле 2, површине 9m²- земљиште под зградом и другим објектом, број дела парцеле3, земљиште уз зграду и други објекат, површине 500m² и број дела парцеле 4- њива 1 класе, површине, на којој парцели је изграђена породична стамбена зграда-зграда бр.1, површине 92m², правног статуса објекта- објекат преузет из земљишне књиге и зграда бр.2- помоћна зграда, правног статуса објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, улица Туријски пут бр. 15, Змајево, са уписаним правом приватне својине на земљишту и објектима у корист [REDACTED]

Увидом у приложени извод из пројекта за грађевинску дозволу од новембра 2021. године, израђен од стране „PROFECTUM“ доо из Новог Сада, ул. Стражиловска бр. 31/3, одговорно лице пројектанта Душан Пераћ, главни пројектант Душан Пераћ, дипл.инж.арх., лиценца ИКС број 300L709 12, а исти израђен на катастарско-топографском плану број. КТП 72/2021 од 21.05.2021. године од стране ГБ „ГЕО-БОШКОВИЋ“ овлашћено лице Бошко Бошковић, одговорно лице Бошко Бошковић, мастер.инж.геод., геодетска лиценца првог реда број 01 0465 17.

Увидом у пројекат за грађевинску дозволу, израђен од стране „PROFECTUM“ доо из Новог Сада, одговорно лице пројектанта Душан Пераћ, који се састоји од: свеска „0“ - главна свеска, број: PGD- 013/21 од октобра 2021. године, утврђено је да је главни пројектант Душан Пераћ, дипл.инж.арх., лиценца ИКС број 300L709 12, свеска „1“ - пројекат архитектуре, број: PGD- 013/21 од октобра 2021. године, да је одговорни пројектант Душан Пераћ, дипл.инж.арх., лиценца ИКС број 300L709 12 и свеска „10“ - пројекат припремних радова број: PU- 013/21. године од октобра 2021. године, да је одговорни пројектант Душан Пераћ, дипл.инж.арх., лиценца ИКС број 300L709 12.

Увидом у елаборат енергетске ефикасности број: ЕЕ-013/21 од октобра 2021 године, урађен од стране PROFECTUM“ доо из Новог Сада, ул. Стражиловска бр. 31/3, одговорно лице пројектанта Душан Пераћ, утврђено је да је одговорни инжењер енергетске ефикасности Драгана Добрић, дипл.инж.арх., лиценца ИКС број: 381 A00064 19, а пројектовани објекат је енергетског разреда „Ц“.

Увидом у техничку контролу пројекта за грађевинску дозволу број: 2510/21 од октобра 2021 године урађена од стране „MARURI“ доо из Новог Сада, свеске „ 1“ - пројекат архитектуре и свеске „10“ – пројекат припремних радова, одговорно лице вршиоца Жељко Мартиновић, утврђено је да је одговорни вршилац техничке контроле Жељко Мартиновић, дипл.инж.грађ, лиценца ИКС бр. 310 E217 07.

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 Душан Пераћ, дипл.инж.арх., лиценца ИКС број 300L709 12.

Увидом у прибављен обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта број: ROP- ROP-VRB-39236-CPI-1-LDACP-2/2021 о 16.11.2021. 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:

1. 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 објекту који се уклања:

- Стамбени објекат – зграда бр.1, категорија објекта: “А”, класификациона ознака: 111011,
- укупна бруто развијена грађевинска површина објекта износи: 92 m²,
- укупна нето површина објекта износи: 73,21m²
- Помоћна зграда- зграда бр.2, помоћни објекат главном стамбеном објекту,
- укупна бруто развијена грађевинска површина објекта износи: 9 m²,
- укупна нето површина објекта износи: 6,41m²

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

3. Подаци о објекту који се гради:

- породично стамбени објекат, категорија објекта: “А” и класификациона ознака: 111011,
- укупна бруто развијена грађевинска површина објекта износи: 114,76m²,
- укупна нето површина објекта износи: 94,94m²
- зона локације: V – Блок „7“ (члан 5. Одлуке),
- коефицијент зоне: 0,04 (члан 8. Одлуке)
- коефицијент намене: породично становање: 0,1774 (члан 7. Одлуке)

Просечна цена стана новоградње у у I полугодишту 2021. године, према подацима прибављеним из базе података Републичког завода за статистику, Статистика грађевинарства, од дана 15.09.2021. године, износи 87.509,00дин/м2

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 корисној површини стамбених објеката износи: $94,94\text{m}^2 - 73,21\text{m}^2 = 24,73\text{m}^2$.

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 се 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 обрачуналог у складу са наведеном одлуком за главни објекат на предметној парцели у чијој је функцији (члан 11. став 1. Одлуке).

На основу достављене документације обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта на дан 16.11.2021. године износи: $87.509,00\text{дин/м}^2 \times 0,04 \times 0,1774 \times (24,73\text{m}^2 - 6,41\text{m}^2 \times 30\%) = 14.162,32\text{ динара}$

Обрачунати допринос за уређивање земљишта умањује се 8% за земљиште које је непотпуно опремљено комуналном

инфраструктуром, а која не представља неопходан услов за функционисање објекта који се гради и исти износи: 14.162,32 динара x (100%-8%) = 13.029,33 динара.

5. Начин плаћања:

Инвеститор се определио да допринос за уређивање грађевинског земљишта плати једнократно (изјава Инвеститора од 04.11.2021. године уз поднети захтев кроз ЦИС).

Уплатом доприноса за уређивање грађевинског земљишта једнократно, инвеститор стиче 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: 13.029,33 динара. x (100% - 30%) = 9.120,53 динара.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ инвеститор да на име доприноса за уређивање грађевинског земљишта изврши једнократну уплату у износу од = 9.120,53 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-39236-CPI-1/2021, шифра плаћања: 253, модел: 97 и позив на број: 62 - 240 - 1409978830020.

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 су инвеститори пружили доказ о уплаћеној накнади за ЦЕОП у складу са Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, број 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015), а сагласно одредбама члана 18, став 1. тачка 2. 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, 38/2019 -усклађени дин. изн., 89/2019, 90/2019-испр., 98/2020 -усклађени дин. изн., 144/2020 и 62/2021) за издавање грађевинске дозволе.

На основу наведеног чињеничног стања, налазећи да је инвеститор доставио пројекат за грађевинску дозволу, да има одговарајуће право на земљишту, односно објекту, као и да је доставио доказе предвиђене законом и подзаконским актом, утврђено је да су испуњени услови из члана 135. став 1. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлика УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. Закон, 9/2020 и 52/2021) за издавање грађевинске дозволе, па је одлучено као у диспозитиву решења.

Упутство о правном средству: Против овог решења може се изјавити жалба у року од 8 дана, од дана пријема, Покрајинском секретаријату за енергетику, грађевинарство и саобраћај у Новом Саду. Жалба се подноси непосредно овом органу, таксирана са 490,00 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

Јелена Поповић, дипл.правник

Доставити:

1. Инвеститору
2. Одељењу за инспекцијске послове, Општинске управе општине Врбас
3. Архиви