



Република Србија
 Аутономна покрајина Војводина
 Општина Врбас
 ОПШТИНСКА УПРАВА
 Одељење за урбанизам, стамбене послове,
 заштиту животне средине и енергетски менаџмент
 Број: ROP-VRB-1563-ISAWNA-2/2021
 Дана: 26.02.2021. године
 ВРБАС, ул. М. Тита бр. 89

Општинска управа општине Врбас Одељење за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент, поступајући по усаглашеном захтеву [REDACTED] кога по овлашћењу заступа [REDACTED] за издавање решења о одобрењу за извођење радова, на основу члана 134 и 145. Закона планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 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), члана 28. 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 95/18-аут.тумач) и члана 19. став 1. алинеја 2. Одлуке општинској управи („Сл. лист општине Врбас“, број 6/2019 и 28/2019), на основу овлашћења из решења начелника Општинске управе општине Врбас број 031-431/2019- IV/03 од 27.11.2019. године, руководилац Одељења Смиљана Томашевић, доноси

РЕШЕЊЕ О ОДОБРЕЊУ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА

ОДОБРАВА СЕ инвеститору [REDACTED], одобрење за извођење радова за промену намене дела (корисне површине 43,22m²) посебног дела 2 – четворособни стан у две етаже, у делу приземља у пословни простор и припајање истог посебном делу 1 – пословни простор, стамбено пословне (зграда бр.1), спратности П+Пк, категорије „А“ и класификационе ознаке 111011 у 52,30% и категорије „Б“ и класификационе ознаке 122011 у 43,70%, на кат. парц. бр. 8779 к.о. Врбас-град у Врбасу, ул. Саве Ковачевић бр.122.

Решење о одобрењу извођења радова престаје да важи ако се не отпочне са изградњом објекта, односно извођењем радова, у року од три године од дана правоснажности овог решења.

Саставни део овог решења су:

- Идејни пројекат израђен од стране “GEOWork” doo Kula из Куле, одговорно лицепројектанта Ласло Ковач, који се састоји од: свеска „0“- главна свеска, број:824/2020 од септембра 2020. године, главни пројектант Оливера Божић, дипл.инж.грађ, лиценца ИКС бр.311 D926 06 и свеска „1“- пројекат архитектуре, број:824-1/2020 од септембра 2020. године, одговорни пројектант Оливера Божић, дипл.инж.грађ, лиценца ИКС бр. 311 D926 06,
- Сагласност од 17.02.2021.године,
- Спецификација посебних делова.

УТВРЂУЈЕ СЕ да је инвеститор у обавези да на име доприноса за уређивање грађевинског земљишта, изврше једнократну уплату у износу од 18.374,65 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-1563-ISAWNA-2/2021, шифра плаћања: 253, модел: 97 и позив на број: : 91-240-1102986830015.

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

ОБАВЕЗАЈЕ СЕ инвеститор да планирани објект изведе и редовно експлоатише у свему у складу са Законом о заштити животне средине и другим посебним законима и прописима који уређују систем заштите животне средине и обезбеди и осигура одрживо управљање природним вредностима кроз мере и услове у току рада предметног пројекта, при измештању или престанку рада истог и у случају акцидента.

ОБАВЕЗАЈЕ СЕ инвеститори да овом органу поднесу пријаву радова пре почетка извођења радова. Пријава садржи датум почетка и рок завршетка грађења, односно извођења радова.

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

ОБАВЕЗАЈЕ СЕ инвеститори да, за све евентуалне измене у току градње у односу на одобрено пројектно решење, благовремено исходују 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.

Овај орган издаје на ризик инвеститора решење о одобрењу извођења радова и за непокретност на којој је у евиденцији катастра непокретности уписана забележка спора, односно управног спора.

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

По завршетку изградње, односно извођењу радова, на захтев инвеститора, овај орган може издати употребну дозволу.

Ово решење представља основ за упис у јавну књигу о евиденцији непокретности правима на њима, а ако је за објект из става 1. диспозитива овог решења, издата и употребна дозвола по захтеву инвеститора, основ за упис у јавну књигу представља правоснажно решење којим је издато решење о одобрењу извођења радова и правоснажно решење о употребној дозволи.

Образложење

Инвеститор [REDACTED], подно је овом органу преко пуномоћника [REDACTED], усаглашени захтев за издавање решења о одобрењу за извођење радова за промену намене дела (корисној површини од 43,22m²) посебног дела дела 2 – четворособни стан у две етаже, у делу приземља у пословни простор и припајање истог посебном делу 1 – пословни простор у оквиру стамбене - пословне (зграда бр.1), спратности П+Пк, категорије „А“ и класификационе ознаке 111011 у 52,3% и категорије „Б“ и класификационе ознаке 122011 у 43,7%, на кат. парц. бр. 8779 к.о. Врбас-град у Врбасу, ул.Саве Ковачевић бр.122.

Поступајући по поднетом захтеву, овај орган је утврдио да је приложена сва потребна документација предвиђена чланом 27. 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 извод из листа непокретности за непокретност која је предмет захтева.

Исто тако, овај орган је утврдио да, за извођење радова из става 1. диспозитива овог решења инвеститор није дужан да прибави локацијске услове јер се не врши прикључење на комуналну инфраструктуру односно не мењају капацитети и функционалност постојећих прикључака на инфраструктурну мрежу, а у свему према члану 53а. став 8. Закона о планирању

и изградњи („Сл. гласник РС“, број 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), као и усклађеност захтева са планским документом Плана генералне регулације за насељено место Врбас („Сл. лист општине Врбас“, број 03/2011 и 11/2014).

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), у поступку који је претходио дана 26.01.2021. године прибавио преко еУправа, из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, податке за катастраску парцелу број 8779 к.о. Врбас-град, са датумом ажурности 25.01.2021. године. Увидом у исти, утврђено је да је кат.парц. бр.8779 к.о. Врбас-град уписана у лист непокретности бр. 4125 к.о. Врбас-град, површине 347m², улица Саве Ковачевић, грдско грађевинско земљиште, број дела парцеле 1, површине 140m²-земљиште под зградом и другим објектом, број дела парцеле 2, површине 37m²-земљиште под зградом и другим објектом и број дела парцеле 3, површине 170m², земљиште уз зграду објекат на којој парцели је изграђена породична стамбена зграда бр.1., површине 140m² улица Саве Ковачевић бр.122, правног статуса објекта- објекат преузет из земљишне књиге, површине 140m², спратности П+Пк, са посебним делом 1- пословни простор три просторије, приземље, корисне површине 60m² и посебним делом 2, стан у две етаже корисне површине 165m² (приземље површине 53,96m² и поткровље 111,21m²) са уписаним правом приватне својине на објекту и посебним деловима у корист [REDACTED]

[REDACTED] У делу терети на објекту- згради бр.1 и посебним деловима 07.09.2020 године уписано је право плодоуживања у корист [REDACTED]

[REDACTED] Увидом у достављену саласност оверену код јавног бележника Саше Мишић под бројем УОП-І:492-2021 Од 17.02.2021. године утврђено је да је плодоуживалац [REDACTED] сагласан да се изврши промена намене дела посебног дела 2 – четворособни стан у две етаже, у делу приземља у пословни простор и припајање истог посебном делу 1 – пословни простор у оквиру стамбене - пословне (зграда бр.1).

Увидом у Идејни пројекат израђен од стране “GEOWork” doo Kula из Куле, одговорно лице пројектанта Ласло Ковач, који се састоји од: свеска „0“ - главна свеска, број:824/2020 од септембра 2020. године, главни пројектант Оливера Божић, дипл.инж.грађ, лиценца ИКС бр.311 D926 06 и свеска „1“ - пројекат архитектуре, број:824-1/2020 од септембра 2020. године, одговорни пројектант Оливера Божић, дипл.инж.грађ, лиценца ИКС бр. 311 D926 06, Графички део идејног пројекта израђен је на катастарско-топографском плану за кат.парц. бр. 8779 к.о. Врбас-град, који је израдило GEOWork DOO из Куле број:824/2020 од 11.09.2020. године, одговорно и овлашћено лице од стране Ласло Ковач, мастер инж. Геод, геодетска лиценца првог реда 01 538 18.

Овај орган је поступку који је претходио овом поступку дана 27.01.2021. године, прибавио обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта број ROP-VRB-1563-ISAW-1-LDACP-1/2021, а у складу са чланом 97. став 2. Закона о планирању и изградњи и чланом 4. и 9. Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Сл. лист општине Врбас“, број 12/1019) и увида у приложену документацију, утврђено је следеће:

1. Подаци о недостајућој комуналној инфраструктури:

Грађевинско земљиште је уређено у смислу Закона о планирању и изградњи, налази се у обухвату Плана генералне регулације за насељено место Врбас („Сл. лист општине Врбас“, бр. 03/2011 и 11/2014), и исто је припремљено и опремљено у целости.

2. Подаци о постојећем објекту/објектима који се уклањају:

На предметној парцели нема објеката за уклањање.

3. Подаци о објекту који је предмет обрачуна:

- Промена намене стамбеног дела постојећег објекта стамбено пословне зграде (зграда бр. 1) у пословни простор,
- Категорија: “А” у 52,3% и “Б” у 47,7%
- Класификациона ознака: 111011 и 122011
- Спратност објекта: П+Пк

- Укупна бруто развијена грађевинска површина: 267,50 m²
- Укупна нето површина стамбеног дела: 121,50 m²
- Укупна нето површина пословног дела: 105,14 m²
- Нето површина стамбеног дела: 45,53 m² (приземље) и 108,40 m² (поткровље)
- Нето површина пословног дела: 60,55 m² (приземље)
- Нето површина пословног дела, након извођења радова износи 105,14 m², бруто површина истог износи 127,50 m².
- Нето површина стамбеног дела, након извођења радова износи 108,40 m², бруто површина истог износи 140,00 m²
- Нето површина дела стамбеног простора у приземљу, који је предмет пренамене, у пословни простор
- постојеће стање, износи 45,53 m²
- Нето површина дела пословног простора, након извођења радова, износи 44,59 m²
- зона локације: II - Блок „53“ (члан 5. Одлуке)
- коефицијент зоне: 0,08 (члан 8. Одлуке)
- коефицијент намене: породично становање: 0,1774 и комерцијална: 0,2661 (члан 7. Одлуке)

4. Обрачун доприноса за предметни објект:

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/пренамене, изражен у метрима квадратним, и са коефицијентом зоне и коефицијентом намене објекта које утврђује јединица локалне самоуправе (члан 4. Одлуке).

Просечна цена стана новоградње за II полугодиште 2019. године, према подацима прибављеним из базе података Републичког завода за статистику, Статистика грађевинарства, Табела: „Просечна цена продатих станова новоградње за 2019/II полугодиште“, Номенклатура статистичких територијалних јединица - општина Врбас, од 11.06.2020. године, износи 86.612,00 дин.

Допринос се плаћа када се намена објекта, односно дела објекта, мења у другу намену за коју је прописан већи износ доприноса.

Допринос се плаћа у висини разлике између доприноса обрачунатог за постојећу намену објекта и доприноса обрачунатог за нову намену објекта (члан 15. став 1. и став 2. Одлуке).

На основу достављене документације обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта на дан 27.01.2021. године износи:

- Постојеће стање: 86.612,00дин x 0,08 x 45,53 m² x 0,1774=55.965,36 динара,
- Будуће стање: 86.612,00дин x 0,08 x 44,59 m² x 0,2661=82.214,87 динара

Разлика између доприноса обрачунатог за постојећу намену дела објекта и доприноса обрачунатог за нову намену истог износи:

$$26,249,51 \text{ динара} = 82.214,87 \text{ динара} - 55.965,36 \text{ динара.}$$

5 . Начин плаћања:

Инвеститор се определио да допринос за уређивање грађевинског земљишта плати једнократно (изјава инвеститора од 24.01.2021 и 20.02.2021. 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

$$26,249,51 \text{ динара} \times (100\% - 30\%) = 18.374,65 \text{ динара.}$$

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ инвеститор да на име доприноса за уређивање грађевинског земљишта изврши једнократну уплату у износу од 18.374,65 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- 1563-

ISAWHA-2/2021, шифра плаћања: 253, модел: 97 и позив на број: 91-240-1102986830015.

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.

Усклађеност приложене документације за издавање решења о одобрењу за извођење радова са планским документом, прописима, правилима струке и мерама за обезбеђење испуњености основних захтева за објект, прописаним елаборатима и студијама потврђује главни пројектант својом изјавом.

Увидом у приложене потврде утврђено је да је инвеститор пружио доказ о уплатеној 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).

Како је инвеститор уз усаглашени захтев за издавање решења којим се одобрава извођење радова за промену намене извођење радова за промену намене дела (корисне површини 43,22m²) посебног дела 2 – четворособни стан у две етаже, у делу приземља у пословни простор и припајање истог посебном делу 1 – пословни простор, стамбено пословне (зграда бр.1), спратности П+Пк, категорије „А“ и класификационе ознаке 111011 у 52,30% и категорије „Б“ и класификационе ознаке 122011 у 43,70%, на кат. парц. бр. 8779 к.о. Врбас-град у Врбасу, ул.Саве Ковачевић бр.122. поднли сву потребну документацију из члана 145. Закона о планирању и изградњи, то је одлучено као у диспозитиву решења.

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 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. А р х и в и

SPECIFIKACIJA POSEBNIH DELOVA OBJEKTA BR.1 NA
KATASTARSKOJ PARCELI BROJ 8779 KO VRBAS-GRAD,
POSEBAN DEO BROJ 1 – POSLOVNI OBJEKAT
I POSEBAN DEO BR.2 – STAMBENI OBJEKAT

POSTOJEĆE STANJE

POSEBAN DEO BR.1 – POSLOVNI PROSTOR

	NAMENA PROSTORIJE	OBRADA PODA	P(m ²)
1	POSL.PROSTOR	Ker.pločice	46,44
2	MAGACIN	Ker.pločice	12,72
3	WC	Ker.pločice	2,76
KORISNA POVRŠINA			61,92
BRUTO POVRŠINA			73,50

POSEBAN DEO BR.2 – STAMBENI PROSTOR (PRIZEMLJE)

	NAMENA PROSTORIJE	OBRADA PODA	P(m ²)
1	HODNIK I STEPENIŠTE	Ker.pločice	11,82
2	DNEV. BORAVAK SA KUHINGOM	Ker.pločice	40,19
3	WC	Beton	1,95
KORISNA POVRŠINA PRIZEMLJA			53,96
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA			66,50

POSEBAN DEO BR.2 – STAMBENI PROSTOR (POTKROVLJE)

	NAMENA PROSTORIJE	OBRADA PODA	P(m ²)
1	HODNIK I STEPENIŠTE	Ker.pločice	8,13
2	OSTAVA	Ker.pločice	6,05
3	KUPATILO	Ker.pločice	5,47
4	PREDSOBLJE	Parquet	12,26
5	SOBA	Parquet	23,91
6	SOBA	Parquet	26,66
7	SOBA	Parquet	25,51
8	TERASA	Beton	3,22
KORISNA POVRŠINA POTKROVLJA			112,21
BRUTO POVRŠINA POTKROVLJA			140,00

NOVO STANJE

POSEBAN DEO BR.1 – POSLOVNI PROSTOR

	NAMENA PROSTORIJE	OBRADA PODA	P(m ²)
1	HODNIK	Ker.pločice	4,10
2	ČAJNA KUHINJA	Ker.pločice	2,40
3	POSL.PROSTOR 1	Ker.pločice	15,60
4	POSL.PROSTOR 2	Ker.pločice	22,49
5	POSL.PROSTOR	Ker.pločice	45,42
6	MAGACIN	Ker.pločice	12,37
7	WC	Ker.pločice	2,76
KORISNA POVRŠINA			105,14
BRUTO POVRŠINA			127,50

POSEBAN DEO BR.2 – STAMBENI PROSTOR (PRIZEMLJE)

	NAMENA PROSTORIJE	OBRADA PODA	P(m ²)
1	SPOLJ.STEPENIŠTE	Beton	6,90
2	WC	Ker.pločice	1,95
KORISNA POVRŠINA PRIZEMLJA			8,85
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA			12,50

POSEBAN DEO BR.2 – STAMBENI PROSTOR (POTKROVLJE)

	NAMENA PROSTORIJE	OBRADA PODA	P(m ²)
1	HODNIK I STEPENIŠTE	Ker.pločice	8,13
2	OSTAVA	Ker.pločice	6,05
3	KUPATILO	Ker.pločice	5,47
4	PREDSOBLJE	Parquet	12,26
5	SOBA	Parquet	23,91
6	SOBA	Parquet	26,66
7	SOBA	Parquet	25,51
8	TERASA	Beton	3,22
KORISNA POVRŠINA POTKROVLJA			112,21
BRUTO POVRŠINA POTKROVLJA			140,00

UKUPNO STAMBENI DEO:

NETO: 121,06m²

BRUTO: 152,50m²

UKUPNO POSLOVNI DEO:

NETO: 105,14m²

BRUTO: 127,50m²

Odgovorni projektant:

Olivera Božić dipl.inž.građ.

Br.licence: 311 D926 06

