



Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Општина Врбас

ОПШТИНСКА УПРАВА

**Одељење за урбанизам, стамбене послове,
заштиту животне средине и енергетски менаџмент**

Број: ROP-VRB-4601-ISAВНА-2/2021

Дана: 21.04.2021. године

ВРБАС, ул. Маршала Тита бр. 89

Општинска управа општине Врбас - Одељење за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент, решавајући по усаглашеном захтеву за издавање решења о одобрењу за извођење радова, подносиоца захтева „[REDACTED]“ које заступа „[REDACTED]“ на основу члана 145. 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), члана 28. став 5. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 68/2019), члана 19. став 1 алинеја 2. Одлуке о општинској управи („Сл. лист општине Врбас“, број 6/2019, 28/2019 и 39/2020), члана 136. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“, број 18/2016 и 95/2018-аут.тум.), руководиоца Одељења Смиљана Томашевић, на основу овлашћења из решења начелника Општинске управе Врбас број 031-431/2019-IV/03 од 27.11.2019. године, доноси

Р Е Ш Е Њ Е

о одобрењу за промену намене без извођења радова

ОДОБРАВА СЕ инвеститору [REDACTED]

[REDACTED], извођење радова за промену намене без извођења радова, зграде пословних услуга (зграда бр. 11) у индустријску зграду -складиштени простор, категорије „В“ зграда и класификационе ознаке 125103, спратности П+0, бруто површине 543,00m², БРГП: 543,00m² и нето површине 509,94m², и зграде пословних услуга (зграда бр. 12) у индустријску зграду -радионицу, категорије „В“ зграда и класификационе ознаке 125102, спратности П+0, бруто површине 469,00m², БРГП: 469,00m² и нето површине 438,55m², обе на кат. парц. бр. 8325 к.о. Врбас-град у Врбасу, ул. Лазе Костића бр. 4.

УТВРЂУЈЕ СЕ да је финансијер радова из става 1. [REDACTED]

Решење о одобрењу за промену намене без извођења радова престаје да важи ако се не изврши пријава радова, у року од три године од дана правоснажности овог решења.

Саставни део овог решења су:

-Идејни пројект, израђен од стране „JORGAS“ д.о.о. из Сомбора, овлашћено лице пројектанта Мирослав Јоргачевић, који се састоји од свеска „0“ -главна свеска, број пројекта 210103-ИДП-гс од јануара 2021. године, главни пројектант Мирослав Јоргачевић, дипл.инж.арх. лиценца број 300150103 (ознака АП 01) и свеска „1“ -пројекат архитектуре, број пројекта 210103-ИДП-па од јануара 2021. године, одговорни пројектант Мирослав Јоргачевић, дипл.инж.арх. лиценца број 300150103 (ознака АП 01),

-Елаборат заштите од пожара број 65/21 EZOP од 21.03.2021. године, израђен од стране „Пожар-електро ИНЖЕЊЕРИНГ“ д.о.о. из Зрењанина, одговорно лице пројектанта Керлета др. Војин, одговорни пројектант Деспотовић Срђан, дипл.инж.маш., лиценца за израду главног пројекта заштите од пожара број 07-152-39/13, издата од стране Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, и

-Решење о потреби процене утицаја на животну средину, број 501-14/2020-IV/05 од 22.05.2020. године, издато од стране Општинске управе општине Врбас, Одељење за урбанизам,

стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент, Одсек за заштиту животне средине и енергетски менаџмент.

УТВРЂУЈУ СЕ да инвеститор и финансијер нису у обавези плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

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

ОБАВЕЗАЈУ СЕ инвеститор и финансијер да планирани објекат 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.

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, инвеститор и финансијер.

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

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

Ово решење за промену намене објекта без извођења радова, након правоснажности представља основ за упис у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима.

Финансијер је носилац права и обавезе из грађевинске дозволе и одговара за све обавезе према трећим лицима, које су последица радњи које предузме у складу са овлашћењима која су му пренета уговором о закупу пословног простора 06.12.2019. године.

Финансијер има право приступа земљишту на коме се изводе радови, као и да то право може даље пренети на извођача радова у циљу извођења радова.

По упису изграђене непокретности у евиденцију непокретности, финансијер предаје непокретност у посед, коришћење и управљање лицу које је власник непокретности, односно лицу које је одређено као управљач.

О б р а з л о ж е њ е

Финансијер „[REDACTED]“, поднео је овом органу, преко пуномоћника „[REDACTED]“ усаглашен захтев за издавање решења о одобрењу за извођење радова за промену намене без извођења радова, зграде пословних услуга (зграда бр. 11) у индустријску зграду -складиштени простор, категорије „В“ зграда и класификационе ознаке 125103, спратности П+0, бруто површине 543,00m², БРГП: 543,00m² и нето површине 509,94m², и зграде пословних услуга (зграда бр. 12) у индустријску зграду -радионицу, категорије „В“ зграда и класификационе ознаке 125102, спратности П+0, бруто површине 469,00m², БРГП: 469,00m² и нето површине 438,55m², обе на кат. парц. бр. 8325 к.о. Врбас-град у Врбасу, ул. Лазе Костића бр. 4.

Уз захтев, приложен је уговор о закупу пословног простора од 29.12.2019. године, закљученог између [REDACTED] бр. 4 -као закупадавца и [REDACTED]

[REDACTED] на непокретности коју чини кат.парц. бр. 8325 к.о. Врбас-град у површини 1ha46a97m², односно објекти уписани у лист непокретности бр. 5555 к.о. Врбас-град. Чланом 3. истог Уговора, дефинисано је да „закупадавац дозвољава закупцу да изврши адаптацију и привођење пословног простора намени, као и да сви трошкови везани за адаптацију и радове у вези са потребама закупадавца у сврху привођења намени пословних просторија, хала, складиште, канцеларијског простора као и парцеле падају на терет закупца“, чиме је купац стекао својство финансијера радова и сва права прописана чланом 135а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-испр. 64/2010-УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-Одлука УС, 50/2013-Одлука УС, 98/2013-Одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон и 9/2020).

По пријему захтева, утврђено је да подносилац има право на подношење усаглашеног захтева и да је поднет надлежном органу.

Овај орган је проверио усклађеност са Планом генералне регулације за насељено место Врбас („Сл. лист општине Врбас“, број 03/2011 и 11/2014), с обзиром да за планиране радове није потребно прибавити локацијске услове сходно члану 53. став 8. Закона о планирању и изградњи.

Исто тако, утврђено је да се предметни радови изводе у складу са чланом 3. став 2. тачка 16) Правилника о посебној врсти објеката и посебној врсти радова за које није потребно прибављати акт надлежног органа, као и врсти објеката који се граде, односно врсти радова који се изводе, на основу решења о одобрењу за извођење радова, као и обиму и садржају и контроли техничке документације која се прилаже уз захтев и поступку који надлежни орган спроводи („Сл. гласник РС“, број 102/2020 и 16/2021) за које, овај орган издаје решење о одобрењу извођења радова сходно члану 145. став 1. Закона о планирању и изградњи.

Поступајући по 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), 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 дана 26.02.2021 године, 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), прибавио преко еУправа, из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, податке за катастраску парцелу број 8325 к.о. Врбас-град, са датумом ажурности 25.02.2021. године. Увидом у исти, утврђено је да је предметна катастарска парцела уписана у лист непокретности бр. 5555 к.о. Врбас-град, да је земљиште градско грађевинско земљиште, са правом [REDACTED]

[REDACTED] са целим правом и обимом удела 1/1 и правом коришћења уписаним у корист „[REDACTED]“ са обимом удела 1/1.

Исто тако, на објектима: зграда бр. 11 -зграда пословних услуга, површине земљишта под зградом и другим објектом од 543m², и зграда бр. 12 -зграда пословних услуга, површине земљишта под зградом и другим објектом од 469m², правног статуса: објекти имају одобрење за употребу, уписано је право приватне својине на име [REDACTED]

[REDACTED], са обимом удела 1/1. Даље, увидом у податке о теретима, утврђено је да на зградама, које су предмет промене намене, постоји успостављана хипотека од 10.09.2008. године, забележба решења о извршењу од 26.05.2015. године, остале забележбе прописане законом од 23.10.2017. године и остале забележбе прописане законом од 25.12.2017. године, као и забележба постојања спора од 28.08.2019. године, заводни број предмета у РГЗ-СКН Врбас 952-02-13-102-6383/2019 и забележба забране продаје непокретности од 06.01.2020. године, заводни број предмета у РГЗ- СКН Врбас 952-02-13-102-149/2020. С тим у вези, уз захтев је приложена сагласност [REDACTED] од 18.02.2021. године, као хипотекарног повериоца и сагласност од 07.04.2021. године прибављене од стране [REDACTED], као извршног повериоца, којим су исти сагласани са променом намене пословних зграда без извођења радова на објектима: зграда бр. 11 и зграда бр. 12, у индустријске зграде.

Увидом у Идејни пројекат, израђен од стране „JORGAS“ д.о.о. из Сомбора, овлашћено лице пројектанта Мирослав Јоргачевић, свеска „0“ -главна свеска, број пројекта 210103-ИДП-гс од јануара 2021. године, утврђено је да је главни пројектант Мирослав Јоргачевић, дипл.инж.арх. лиценца број 300150103 (ознака АП 01) и свеска „1“ -пројекат архитектуре, број пројекта 210103-ИДП-па од јануара 2021. године, да је одговорни пројектант Мирослав Јоргачевић, дипл.инж.арх. лиценца број 300150103 (ознака АП 01). Такође, утврђено је да је графички део идејног пројекта израђен на катастарско-топографском плану од 06.02.2020. године, од стране бироа за геодезију „ГЕО МАП 024“ из Суботице, овлашћено лице Радивој Еремић, предузетник, одговорно лице Радивој Еремић, дипл. инж.геод., геодетска лиценца првог реда бр. 01060719.

Увидом у Елаборат заштите од пожара број 65/21 ЕЗОР од 21.03.2021 године, израђен од стране „Пожар-електро ИНЖЕЊЕРИНГ“ д.о.о. из Зрењанина, одговорно лице пројектанта Керлета др. Војин, утврђено је да је одговорни пројектант Деспотовић Срђан, дипл.инг.маш., лиценца за израду главног пројекта заштите од пожара број: 07-152-39/13, изадата од стране Републике Србије, Министарства унутрашњих послова.

Увидом у Решење о потреби процене утицаја на животну средину, број 501-14/2020-IV/05 од 22.05.2020. године, издато од стране Општинске управе општине Врбас, Одељења за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент, Одсек за заштиту животне средине и енергетски менаџмент, утврђено је да за Пројекат - погон за сакупљање амбалажног и рециклажног отпада, његовог балирања, привременог складиштења и опрему, које се састоји из складишта (надстрешница) –зграда бр. 11 и објекта погона за пресовање –зграда 12, на локацији кат.парц. бр 8325 к.о. Врбас-град, у ул. Лазе Костића бр. 4, укупног капацитета постројња 5340t/год, није потребна процена утицаја на животну средину и израда студије о процени утицаја на животну средину, као и да је, пројекат еколошки прихватљив и одржив и не представља фактор угрожавања локалне животне средине.

Инвеститор није у обавези плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта у складу са чланом 97. став 8. Закона о планирању и изградњи.

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 објекат, прописаним елаборатима и студијама потврдио је главни пројектант Мирослав Јоргачевић, дипл.инж.арх. лиценца број 300150103 (ознака АП 01), својом изјавом.

Увидом у приложене потврде утврђено је да је инвеститор пружио 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) у износу од 2.000,00 динара и доказ о уплати републичких административних такси сагласно одредбама Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС”, бр. 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. и 144/2020) у износу од 5.980,00 динара.

Како је финансијер уз захтев за издавање решења којим се одобрава извођење радова извођење радова за промену намене без извођења радова, зграде пословних услуга (зграда бр. 11) у индустријску зграду -складиштени простор, категорије „В“ зграда и класификационе ознаке 125103, спратности П+0, бруто површине 543,00m², БРГП: 543,00m² и нето површине 509,94m², и зграде пословних услуга (зграда бр. 12) у индустријску зграду -радионицу, категорије „В“ зграда и класификационе ознаке 125102, спратности П+0, бруто површине 469,00m², БРГП: 469,00m² и нето површине 438,55m², обе на кат. парц. бр. 8325 к.о. Врбас-град у Врбасу, ул. Лазе Костића бр. 4, поднео сву потребну документацију из члана 27. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, овај орган је, у складу са чланом 8ђ. став 2., а у вези са чланом 145. став 2. Закона о планирању и изградњи и чланом 28. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, одлучио 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. Финансијеру
3. А р х и в и