



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Улица школска број 3
Тел: 021/422-644
Број: ROP-NSD-8275-CPI-4/2025
Дана: 28.03.2025. године
НОВИ САД
ДОМ/АД

Градска управа за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада, Улица школска број 3, на основу члана 134. става 2. у вези члана 135. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10-Одлука УС од 10.09.2010. године, 24/11, 121/12, 42/13-Одлука УС од 14.05.2013. године, 50/13-Одлука УС од 07.06.2013.године, 98/13-Одлука УС од 08.11.2013. године, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), члана 136. Закона о општем управном поступку ("Службени гласник РС", број 18/16, 95/18 и 2/23) и члана 10. Одлуке о градским управама Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 52/08, 55/09, 11/10, 39/10, 60/10, 69/13, 70/16, 54/20, 58/21, 65/22 и 35/23), решавајући по захтеву инвеститора **NAJEVROPLJANIN DOO ZA GRAĐEVINARSTVO, TRGOVINU I USLUGE, NOVI SAD (МБ: 20735929, ПИБ: 107068489)**, са седиштем у Новом Саду, Улица Исе Бајића број 4, кога по приложеној пуномоћи заступа К-АРН DOO NOVI SAD, у предмету издавања грађевинске дозволе, доноси

РЕШЕЊЕ

ИЗДАЈЕ СЕ ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА за изградњу стамбено-пословне зграде (тип објекта: у непрекинутом низу) спратности: подрум, приземље, три спрата и поткровље (По+П+3+Пк), категорије Б, класификационих ознака 112221 и 122011, нето површине 655,34 m², бруто површине 842,27 m², бруто развијене грађевинске површине 707,36 m², површине земљишта под објектом 134,20 m², на катастарској парцели број 9687/1 К.О. Нови Сад I, у Новом Саду, Улица Јована Суботића, чији је инвеститор **NAJEVROPLJANIN DOO ZA GRAĐEVINARSTVO, TRGOVINU I USLUGE, NOVI SAD (МБ: 20735929, ПИБ: 107068489)**, са седиштем у Новом Саду, Улица Исе Бајића број 4.

Објекат из става 1. диспозитива решења садржи: 10 (десет) стамбених јединица и 1 (један) пословни простор, тако да је структура простора по етажама следећа:

НАЗИВ И ОЗНАКА ПОСЕБНОГ ДЕЛА	СПРАТ	СТРУКТУРА	НЕТО ПОВРШИНА (m ²)
Локал 1	приземље и подрум	-	127,85
Стан 1	приземље	двособан	42,67
Стан 2	I спрат	двоипособан	44,42
Стан 3	I спрат	трособан	54,41
Стан 4	II спрат	двоипособан	44,42
Стан 5	II спрат	трособан	54,41
Стан 6	III спрат	гарсоњера	26,92
Стан 7	III спрат	трособан	74,03
Стан 8	поткровље	двособан	39,32
Стан 9	поткровље	гарсоњера	26,02
Стан 10	поткровље	једнособан	32,64

Ради грађења објекта из става 1. диспозитива овог решења потребно је уклонити објекте, изграђене на катастарској парцели број 9687/1 К.О. Нови Сад I, према Пројекту припремних радова број Е-2/24-Р од марта 2025. године, израђеном од К-АРН ДОО НОВИ САД.

Предрачунска вредност радова је 18.580.000,00 динара, без ПДВ-а.

Саставни део грађевинске дозволе за изградњу су:

1. Коначни локацијски услови број ROP-NSD-8275-LOC-3/2024 од 27.12.2024. године, издати од ове управе;
2. Извод из пројекта за грађевинску дозволу са спецификацијом посебних делова од марта 2025. године, главни пројектант Кристина Тителац, дипл.инж.арх, лиценца број 321 А085 22 и оверен од стране одговорних лица/заступника вршиоца техничке контроле „PROJEKTNI BIRO I ARH“ PR Zoran Ilić, Novi Sad и ”MB project” D.O.O, Novi Sad;
3. Пројекат за грађевинску дозволу са извештајем о техничкој контроли:
 - 1-Пројекат архитектуре број Е – 2/24 од марта 2025. године, израђен од "K-arh" ДОО, Нови Сад;
 - 2/1-Пројекат конструкције број 04/02/2025 PGD од фебруара 2025. године, израђен од „Deveti Decembar“, Sremska Kamenica;
 - 10/1-Пројекат припремних радова број Е-2/24-Р од марта 2025. године, израђен од К-АРН ДОО НОВИ САД;
4. Допринос за уређивање грађевинског земљишта након умањења од 30% износи 9.253.336,23 динара, који ће инвеститор платити једнократно.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се не изврши пријава радова у року од три (3) године од дана правноснажности решења којим је издата грађевинска дозвола, односно правноснажности решења о измени решења о грађевинској дозволи.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се у року од пет (5) година, од дана правноснажности решења којим је издата грађевинска дозвола, односно

правноснажности решења о измени решења о грађевинској дозволи, не изда употребна дозвола.

Инвеститор је дужан да пре почетка извођења радова поднесе пријаву радова овој управи.

Ако је надлежни орган донео решење о измени грађевинске дозволе, инвеститор нема обавезу поновне пријаве радова.

Извођач радова је дужан да овој управи достави изјаву о завршетку израде темеља са геодетским снимком изграђених темеља, као и изјаву о завршетку израде објекта у конструктивном смислу са геодетским снимком објекта, одмах по завршетку те фазе изградње.

По завршетку изградње објекта, поступак за прикључење објекта на комуналну и другу инфраструктуру инвеститор покреће подношењем захтева овој управи.

Инвеститор по завршетку радова подноси захтев за издавање употребне дозволе.

Инвеститор је дужан да уз захтев за издавање употребне дозволе достави сагласност Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада на пројектну документацију.

О б р а з л о ж е њ е

Градској управи за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада, инвеститор **NAJEVROPLJANIN DOO ZA GRAĐEVINARSTVO, TRGOVINU I USLUGE, NOVI SAD (МБ: 20735929, ПИБ: 107068489), са седиштем у Новом Саду, Улица Исе Бајића број 4,** поднео је, путем пуномоћника, дана 12.03.2025. године, захтев за издавање грађевинске дозволе за изградњу објекта наведеног у диспозитиву овог решења.

Уз захтев је приложена следећа документација:

1. Извод из пројекта за грађевинску дозволу са спецификацијом посебних делова од марта 2025. године, главни пројектант Кристина Тителац, дипл.инж.арх, лиценца број 321 A085 22 и оверен од стране одговорних лица/заступника вршиоца техничке контроле „PROJEKTNİ BIRO I ARH“ PR Zoran Ilić, Novi Sad и ”MB project” D.O.O, Novi Sad;
2. Пројекат за грађевинску дозволу са извештајем о техничкој контроли:
 - 1-Пројекат архитектуре број Е – 2/24 од марта 2025. године, израђен од "K-arh" DOO, Novi Sad;
 - 2/1-Пројекат конструкције број 04/02/2025 PGD од фебруара 2025. године, израђен од „Deveti Decembar“, Sremska Kamenica;
 - 10-Пројекат припремних радова број Е-2/24-R од марта 2025. године, израђен од K-ARH DOO NOVI SAD;
3. Елаборат енергетске ефикасности број ЕЕЕ – 02/24 од фебруара 2025. године, израђен од K-ARH DOO NOVI SAD;
4. Решење о деоби парцела Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад 2, број 952-02-3-226-5483/2024 од 04.11.2024. године;

5. Уговор о опремању земљишта број 2541200-Д.07.02.-576694/2-24 од 13.01.2025. године, закључен између инвеститора и Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад.
6. Уговор о припремању земљишта број 2541200-Д.07.02.-576694/3-24 од 28.01.2025. године, закључен између инвеститора и Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад.
7. Решење о сагласности на План управљања отпадом од грађења и рушења број VI-501-70/25 од 14.02.2025. године, издато од Градске управе за заштиту животне средине Града Новог Сада.
8. Пуномоћ за заступање од 15.03.2024. године;

У току поступка, ова управа је по службеној дужности, дана 13.03.2025. године, из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, путем Информационог система за размену података прибавила податке катастарског непокретности за катастарску парцелу број 9687/1 К.О. Нови Сад I, те утврдила да инвеститор има одговарајуће право на земљишту, односно објекту у смислу члана 135. Закона о планирању и изградњи.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта према акту Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције, Сектора за грађевинско земљиште, Одељења за обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта Града Новог Сада, број ROP-NSD-8275-SPI-4/2025 од 17.03.2025. године, износи 13.219.051,76 динара. Инвеститор се определио да обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта уплати у целости чиме стиче право на умањење доприноса 30%. Обавезује се инвеститор да, најкасније до пријаве радова уплати износ од 9.253.336,23 динара на име доприноса за уређивање грађевинског земљишта. Уплату извршити на рачун број 840-741538843-29, назив рачуна: "допринос за уређивање грађевинског земљишта-Град Нови Сад", са позивом на број 97 57-223-61553, након исходавања правноснажне грађевинске дозволе.

Допринос се усклађује са индексом потрошачких цена, према подацима Републичког завода за статистику, од дана правноснажности грађевинске дозволе до дана плаћања. Инвеститорима који изврше уплату доприноса у року од 60 дана од дана правноснажности грађевинске дозволе, не усклађује се допринос у складу са ставом 3. члана 19. Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта (у даљем тексту: Одлука)

У складу са чланом 5. Одлуке, износ доприноса за изградњу објекта обрачунава се тако што се основица коју чини просечна цена квадратног метра станова новоградње у Граду, објављена од стране Републичког завода за статистику за територију Града, помножи са укупном нето површином објекта за који је предмет градње, израженом у метрима квадратним, и са коефицијентом зоне и коефицијентом намене објекта.

У складу са Одлуком утврђени су следећи параметри за обрачун:

- намена објекта у складу са чланом 8.
- површина простора у складу са чланом 4. став 1.
- зоне су утврђене у складу са чланом 7.
- коефицијент зоне у складу са чланом 9.
- коефицијент намене у складу са чланом 9.
- коефицијент опремљености у складу са чланом 10 и 10а.
- коефицијент умањења у складу са чланом 15.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта утврђен је према акту Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције, Сектора за грађевинско земљиште, Одељења за обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта Града Новог Сада број ROP-NSD-8275-CPI-4/2025 од 17.03.2025. године, а у складу са Одлуком и чланом 98. Закона о планирању и изградњи.

Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције, Сектор за грађевинско земљиште, Одељење за обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта Града Новог Сада издаје потврду о уплаћеном износу доприноса, односно достављању средстава обезбеђења, у року од 5 дана од дана пријема уплате доприноса и достављања средстава обезбеђења, за потребе подношења пријаве радова Градској управи за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада.

Чланом 8ђ. став 1. Закона о планирању и изградњи прописано је да током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган искључиво врши проверу испуњености формалних услова за изградњу и не упушта се у оцену техничке документације, нити испитује веродостојност докумената које прибавља у тој процедури, већ локацијске услове, грађевинску и употребну дозволу издаје, а пријаву радова потврђује, у складу са актима и другим документима из члана 8б. овог закона, а ставом 9. истог члана прописано је да у случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола, за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилима струке, за штету солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.

Разматрајући захтев и приложену документацију инвеститора, утврђено је да су испуњени и услови прописани чланом 135. Закона о планирању и изградњи, као и чланом 17. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/23), те је одлучено као у диспозитиву овог решења.

Републичка административна такса на захтев и решење у износу од 5.090,00 динара је наплаћена у складу са одредбама Закона о административним таксама ("Службени гласник РС", бр. 43/2003, 51/2003, 53/2004, 61/2005, 101/2005, 42/2006, 47/2007, 54/2008, 5/2009, 54/2009, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 3/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/2020, 144/20, 62/21, 138/22, 54/23, 92/23, 59/24 и 63/24).

Градска административна такса за захтев и решење у износу од 38.220,00 динара наплаћена је у складу са Одлуком о градским административним таксама („Службени лист Града Новог Сада“ број 54/09, 23/11, 56/12, 13/13, 21/14, 74/16, 42/18 и 61/22).

Накнада за Централну евиденцију обједињених процедура у износу од 3.130,00 динара наплаћена је у складу са Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 131/22).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења може се изјавити жалба у року од 8 (осам) дана од дана достављања решења. Жалба се подноси Покрајинском секретаријату за енергетику, грађевинарство и саобраћај, а путем ове управе кроз Централни информациони систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре у поступцима за издавање аката у остваривању права на изградњу и употребу објеката. На

жалбу се плаћа републичка административна такса у износу од 590,00 динара уплатом на жиро-рачун број 840-742221843-57 са позивом на број: 97 87-223-09842 и градска административна такса у износу од 440,00 уплатом на жиро-рачун број 840-742241843-03 са позивом на број: 97 87-223-09842.

В.Д. НАЧЕЛНИКА
Дејан Михајловић

ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева,
2. Градској управи за инспекцијске послове, Сектору грађевинске инспекције,
3. Градској управи за грађевинско земљиште и инвестиције, Сектору за грађевинско земљиште, Одељењу за обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта;
4. "Електродистрибуцији Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад;
5. ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад;
6. ЈКП „Новосадска топлана“, Нови Сад,
7. Заводу за заштиту споменика културе Града Новог Сада.
8. Републичком геодетском заводу, Служби за катастар непокретности Нови Сад 2.