



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
**ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ**

Улица школска број 3
Тел: 021/422-644
Број: РОР-NSD-23108-СПН-4/2024
Дана: 24.12.2024. године
НОВИ САД
ДОМ/МР

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-аутентично тумачење и 2/2023-Одлука УС) 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 **DOO NEVKOŠ ZA OBAVLJANJE GRAFIČKE DELATNOSTI, NOVI SAD (МБ: 08244570, ПИБ: 100459275)**, са седиштем у Новом Саду, Улица Јанка Чмелика број 32, кога по пуномоћи заступа Радосав Шћепановић, у предмету издавања грађевинске дозволе, доноси

РЕШЕЊЕ

ИЗДАЈЕ СЕ ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА за изградњу стамбено-пословне зграде (тип објекта: у прекинутом низу), спратности: подрум, приземље, два спрата и трећи повучени спрат (По+П+2+(3)), категорије В, класификационих ознака 112222 и 122011, бруто развијене грађевинске површине 2.436,00 m², нето површине 2.440,54 m², бруто површине 2.856,00 m², површине земљишта под објектом 420,00 m², на катастарској парцели број 8109 К.О. Нови Сад II, Улица Станоја Главаша, у Новом Саду, чији је инвеститор DOO NEVKOŠ ZA OBAVLJANJE GRAFIČKE DELATNOSTI, NOVI SAD, са седиштем у Новом Саду, Улица Јанка Чмелика број 32.

Објекат из става 1. диспозитива решења садржи: 21 (двадесет једну) стамбену јединицу, 1 (један) пословни простор и 21 (двадесет једно) гаражно место, тако да је структура простора по етажама следећа:

НАЗИВ И ОЗНАКА ПОСЕБНОГ ДЕЛА	СПРАТ	СТРУКТУРА	НЕТО ПОВРШИНА
------------------------------	-------	-----------	---------------

			(m ²)
Гаражно место 1	подрум	-	18,94
Гаражно место 2	подрум	-	19,38
Гаражно место 3	подрум	-	14,44
Гаражно место 4	подрум	-	13,47
Гаражно место 5	подрум	-	14,55
Гаражно место 6	подрум	-	14,35
Гаражно место 7	подрум	-	12,70
Гаражно место 8	подрум	-	12,90
Гаражно место 9	подрум	-	14,38
Гаражно место 10	подрум	-	14,16
Гаражно место 11	подрум	-	13,64
Гаражно место 12	подрум	-	13,78
Гаражно место 13	подрум	-	13,33
Гаражно место 14	подрум	-	13,63
Гаражно место 15	подрум	-	13,63
Гаражно место 16	подрум	-	13,30
Гаражно место 17	подрум	-	13,75
Гаражно место 18	подрум	-	13,61
Гаражно место 19	подрум	-	14,13
Гаражно место 20	подрум	-	14,38
Гаражно место 21	подрум	-	22,84
Локал 1	приземље	-	340,29
Стан 1	I спрат	двособан	47,37
Стан 2	I спрат	двособан	50,35
Стан 3	I спрат	двоипособан	54,31
Стан 4	I спрат	двоипособан	54,38
Стан 5	I спрат	двособан	46,75
Стан 6	I спрат	двособан	46,78
Стан 7	I спрат	једноипособан	35,98
Стан 8	I спрат	двособан	42,48
Стан 9	II спрат	двособан	47,37
Стан 10	II спрат	двособан	50,35
Стан 11	II спрат	двоипособан	54,31
Стан 12	II спрат	двоипособан	54,38
Стан 13	II спрат	двособан	46,75
Стан 14	II спрат	двособан	46,78
Стан 15	II спрат	једноипособан	36,38
Стан 16	II спрат	двособан	43,09
Стан 17	повучен спрат	троипособан	100,96
Стан 18	повучен спрат	двоипособан	54,31
Стан 19	повучен спрат	троипособан	105,71
Стан 20	повучен спрат	двоипособан	88,00
Стан 21	повучен спрат	једноособан	43,04

Ради грађења објекта из става 1. диспозитива овог решења потребно је уклонити постојеће објекте изграђене на катастарској парцели број 8109 К.О. Нови Сад II, означене бројевима 1, 2, 3, 4 и 5 у Листу непокретности, према Пројекту рушења број Е –25/2024 од новембра 2024. године, израђен од "ARH R" DOO, Novi Sad;

Планирана инвестициона вредност радова износи 135.000.000,00 динара, без ПДВ-а.

Саставни део грађевинске дозволе за изградњу су:

1. Коначни локацијски услови број ROP-NSD-23108-LOCH-2/2024 од 25.09.2024. године;
2. Извод из пројекта за грађевинску дозволу број Е. –25/2024 од новембра 2024. године са спецификацијом посебних делова, главни пројектант Радосав Шћепановић, дипл.инж.арх., лиценца број 300 H224 09, оверен од стране одговорних лица/заступника вршиоца техничке контроле "PROARH D", Futog, E-PROJECT EMIN BAJRAMOVIĆ PR NOVI SAD, UNDA MD INŽENJERING ogranak UNDA MD doo Novi Sad, mARHI Novi Sad, "ENERGO INŽENJERING 021" Petrovaradin, NEO INŽENJERING DOO NOVI SAD, CPF SYSTEM DOO Novi Sad, "COMFORT SOLUTIONS"DOO Novi Sad, "INSTITUT ZA ZAŠTITU NA RADU"A.D. Novi Sad и " OTC-ING " Novi Sad;
3. Пројекат за грађевинску дозволу са извештајем о техничкој контроли:
 - 1-Пројекат архитектуре број Е. – 25/2024 од новембра 2024. године, израђен од "ARH R" DOO, Novi Sad;
 - 2.1-Пројекат конструкције број Е 01-24 од октобра 2024. године, израђен од IVANA NEDELJKOV PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING NILUM BAČKA PALANKA;
 - 3-Пројекат хидротехничких инсталација број Е. –25/2024 од новембра 2024. године, израђен од "ARH R" DOO, Novi Sad;
 - 4.1-Пројекат електроенергетских инсталација број Е – 438-4/024 од октобра 2024. године, израђен од "ENERGOKOD" D.O.O. NOVI SAD;
 - 5.1-Пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација број Е – 438-5/024 од октобра 2024. године, израђен од стране "ENERGOKOD" D.O.O. NOVI SAD;
 - 5/2-Пројекат стабилног система дојаве пожара број Е – 24154 - 5/2 од септембра 2024. године, израђен од ELSING GROUP doo, Novi Sad;
 - 6-Пројекат машинских инсталација - гасна инсталација број Е-05914 од октобра 2024. године, израђен од „ТИТЕЛ ИНЖЕЊЕРИНГ“ Д.О.О.Тител;
 - 6.1-Пројекат машинских инсталација – грејање и унутрашње гасне инсталације број Е-87910/2024-PGD од новембра 2024. године, израђене од "Termo PRO-ing BIRO ", projektovanje i inženjering, Ruma;
 - 6.2-Пројекат машинских инсталација – систем за одвођење дима, топлоте и вентилације број Е - 24154-6.2 од септембра 2024. године, израђен од ELSING GROUP, D.O.O. Novi Sad;
 - 6.3- Пројекат машинских инсталација - аутоматског гашења пожара – спринклер број Е-381/24 од октобра 2024. године, израђен од РК ТЕХНИКА ПРОЈЕКТ ДОО, Нови Сад;
 - 6/4-Пројекат путничког лифта број PGD-E72/24 од октобра 2024. године, израђен од "LIFTPROJEKT" projektni biro, Rumenka;

- 10-Пројекат припремних радова – рушења објеката број Е –25/2024 од новембра 2024. године, израђен од "ARH R" DOO, Novi Sad;
4. Допринос за уређивање грађевинског земљишта након умањења од 30% износи 28.650.785,48 динара, који ће инвеститор платити једнократно. Уколико се инвеститор определи да допринос плати једнократно до 31.12.2024. године износ се умањује за 40%, те у том случају допринос износи 24.557.816,12 динара.

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 подноси подношењем захтева овој управи.

Инвеститор по завршетку радова подноси захтев за издавање употребне дозволе.

Образложење

Градској управи за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада, инвеститор DOO NEVKOŠ ZA OBAVLJANJE GRAFIČKE DELATNOSTI, NOVI SAD, са седиштем у Новом Саду, Улица Јанка Чмелика број 32, поднео, је, дана 20.12.2024. године, путем пуномоћника, усаглашен 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 број Е. –25/2024 од новембра 2024. године са спецификацијом посебних делова, главни пројектант Радосав Шћепановић, дипл.инж.арх., лиценца број 300 Н224 09, оверен од стране одговорних лица/заступника вршиоца техничке контроле "PROARH D", Futog, Е-PROJECT EMIN BAJRAMOVIĆ PR NOVI SAD, UNDA MD INŽENJERING ogranak UNDA MD doo Novi Sad, mARHI Novi Sad, "ENERGO INŽENJERING 021" Petrovaradin, NEO INŽENJERING DOO NOVI SAD, CPF SYSTEM DOO Novi Sad, "COMFORT SOLUTIONS"DOO Novi Sad, "INSTITUT ZA ZAŠTITU NA RADU"A.D. Novi Sad и " OTC-ING " Novi Sad;

2. Пројекат за грађевинску дозволу са извештајем о техничкој контроли:

- 1-Пројекат архитектуре број Е. – 25/2024 од новембра 2024. године, израђен од "ARH R" DOO, Novi Sad;
- 2.1-Пројекат конструкције број Е 01-24 од октобра 2024. године, израђен од IVANA NEDELJKOV PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING NILUM BAČKA PALANKA;
- 3-Пројекат хидротехничких инсталација број Е. –25/2024 од новембра 2024. године, израђен од "ARH R" DOO, Novi Sad;
- 4.1-Пројекат електроенергетских инсталација број Е – 438-4/024 од октобра 2024. године, израђен од "ENERGOKOD" D.O.O. NOVI SAD;
- 5.1-Пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација број Е – 438-5/024 од октобра 2024. године, израђен од стране "ENERGOKOD" D.O.O. NOVI SAD;
- 5/2-Пројекат стабилног система дојаве пожара број Е – 24154 - 5/2 од септембра 2024. године, израђен од ELSING GROUP doo, Novi Sad;
- 6-Пројекат машинских инсталација - гасна инсталација број Е-05914 од октобра 2024. године, израђен од „ТИТЕЛ ИНЖЕЊЕРИНГ“ Д.О.О.Тител;
- 6.1-Пројекат машинских инсталација – грејање и унутрашње гасне инсталације број Е-87910/2024-PGD од новембра 2024. године, израђене од "Термо PRO-ing BIRO ", projektovanje i inženjering, Ruma;
- 6.2-Пројекат машинских инсталација – систем за одвођење дима, топлоте и вентилације број Е - 24154-6.2 од септембра 2024. године, израђен од ELSING GROUP, D.O.O. Novi Sad;
- 6.3- Пројекат машинских инсталација - аутоматског гашења пожара – спринклер број Е-381/24 од октобра 2024. године, израђен од РК ТЕХНИКА ПРОЈЕКТ ДОО, Нови Сад;
- 6/4-Пројекат путничког лифта број PGD-E72/24 од октобра 2024. године, израђен од "LIFTPROJEKT" projektni biro, Rumenka;
- 10-Пројекат припремних радова – рушења објекта број Е –25/2024 од новембра 2024. године, израђен од "ARH R" DOO, Novi Sad;

3. Елаборати:

- Елаборат енергетске ефикасности број Е. –25/2024 од октобра 2024. године, израђен од "ARH R", Novi Sad;
- Елаборат заштите од пожара број Е. –25/2024 од октобра 2024. године, израђен од "ARH R", Novi Sad;

5. Решење Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад 1, број 952-02-3-090-5661/2024 од 15.11.2024. године о промени насталој спајањем катастарских парцела;

6. Уговор о опремању земљишта број 2541200-Д.07.02.-454062/2-24 од 04.11.2024. 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-501-1224/24 од 13.11.2024. године, издато од Градске управе за заштиту животне средине Града Новог Сада;
8. Пуномоћ од 27.11.2024. године.

У току поступка, ова управа је по службеној дужности дана 05.12.2024. године из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, путем Информационог система за размену података прибавила Податке катастарског непокретности за катастарску парцелу број 8109 К.О. Нови Сад II, 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-23108-CP1-3/2024 од 16.12.2024. године, износи 40.929.693,54 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 28.650.785,48 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.

Чланом 19а. Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Службени лист Града Новог Сада“ бр. 11/15, 33/15, 44/15, 8/16, 53/16, 74/16, 29/18, 38/18, 31/19, 43/19, 8/20 и 18/24), прописано је да изузетно од члана 19. став 5. инвеститору који до 31.12.2024. године плати допринос у целости, износ се умањује за 40%. Обавезује се инвеститор да најкасније до 31.12.2024. године, уплати износ од 24.557.816,12 динара на име доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

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-23108-CPI-3/2024 од 16.12.2024. 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 7.080,00 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 271.060,00 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 5.000,00 динара наплаћена је у складу са Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за пивредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 131/2022).

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 810-742221843-57 са позивим на број: 97 11-223 и градска административна такса у износу од 440,00 динара, уплатом на жиро рачун број 840-742241843-03 са позивом на број: 9711-223.

В.Д. НАЧЕЛНИКА
Дејан Михајловић

ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева,
2. Градској управи за инспекцијске послове Града Новог Сада, Сектору грађевинске инспекције,
3. Градској управи за грађевинско земљиште и инвестиције Града Новог Сада, Сектору за грађевинско земљиште, Одељењу за обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта
4. "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад,
5. ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад,
6. „НОВИ САД – ГАС“ д.о.о. Нови Сад,
7. ЈКП ПУТ Нови Сад,
8. Министарству унутрашњих послова, Сектору за ванредне ситуације, Управи за ванредне ситуације у Новом Саду.
9. Републичком геодетском заводу, Служби за катастар непокретности Нови Сад 1.