



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

Број: РОР-NSD-8171-СПИ-6/2024

Дана: 03.06.2024. године

НОВИ САД

МР

Градска управа за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада, Улица школска број 3, на основу члана 134. става 2. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 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, 50/2013-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, 69/2013, 70/16, 54/20, 58/21, 65/22 и 35/23), решавајући по захтеву инвеститора **TRIGON-INVEST DOO ZA PROJEKTOVANJE I IZGRADNJU OBJEKATA NOVI SAD** (МБ: 20106093, ПИБ: 104223902) са седиштем у Новом Саду, Улица Лилике Бем број 2б, у предмету издавања грађевинске дозволе, доноси

РЕШЕЊЕ

ИЗДАЈЕ СЕ ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА ЗА изградњу стамбене зграде, спратности: сутерен, приземље, три спрата и поткровље (Су+П+3+Пк), категорије В, претежне класификационе ознаке 112222, нето површине 1.702,59 m², бруто развијене грађевинске површине 1.981,20m², бруто површине 2.152,54 m², површине земљишта под објектом 262,39 m² и **помоћне зграде**, спратности: приземље (П), нето површине 86,25 m², бруто површине 103,01 m² у Петроварадину, Округићева улица, на катастарској парцели број 1647/1 К.О. Петроварадин, чији је инвеститор **TRIGON-INVEST DOO ZA PROJEKTOVANJE I IZGRADNJU OBJEKATA NOVI SAD** са седиштем у Новом Саду, Улица Лилике Бем број 2б.

Стамбена зграда из става 1. диспозитива решења садржи: 25 (двадесет пет) стамбених јединица, 1 (један) пословни простор и 2 (две) радионице, док помоћна зграда из става 1. диспозитива решења садржи 7 (седам) гаража.

Ради изградње објеката из става 1. диспозитива решења предвиђено је уклањање објеката (означених бројевима 1 и 7 у листу непокретности), а према Пројекту припремних радова број Е-10/21-10 од марта 2023. године, израђен од Lamda Group doo Novi Sad.

Планирана инвестициона вредност радова је 133.077.450,00 динара, без ПДВ-а.

Саставни део грађевинске дозволе су:

1. Локацијски услови број ROP-NSD-8171-LOCH-2/2021 од 08.06.2021.године, издати од ове управе;
2. Извод из пројекта за грађевинску дозволу са спецификацијом посебних делова објекта од марта 2023. године, главни пројектант Радоња Дабетић, дипл.инж.арх. број лиценце 300 K069 11, и оверен од стране одговорних лица/заступника вршиоца техничке контроле А.Р.HITEKT 5 Novi Sad, "PROFIT-PROJEKT" Novi Sad, "ELEKTRO RAD 2017" PR Lazar Ćosin Novi Sad, ENERGY SOLUTION 021 Agencija za inženjering i usluge Novi Sad, "Institut za zaštitu na radu" a.d. Novi Sad;
3. Пројекат за грађевинску дозволу са извештајем о техничкој контроли пројекта:
 - 1-Пројекат архитектуре број Е 10/21 од марта 2023. године, израђен од Lamda Group doo Novi Sad;
 - 2-Пројекат конструкције број Е 10/21-2 од марта 2023. године, израђен од Lamda Group doo Novi Sad;
 - 3-Пројекат хидротехничких инсталација број Е 04-01/2023 од априла 2023. године, израђен од Марија Остојић пр Пројектовање и инженјеринг MOD CAD Petrovaradin;
 - 4-Пројекат електроенергетских инсталација број Е-1037 од марта 2023. године, израђен од Агенција „FLASHING“ Ваџка Palanka;
 - 5-Пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација број Т-1037 од марта 2023. године, израђен од Агенција „FLASHING“ Ваџка Palanka;
 - 6.1-Пројекат машинских инсталација централног грејања број Е 04-01-2023 од априла 2023. године, израђен од Марија Остојић пр Пројектовање и инженјеринг MOD CAD Petrovaradin;
 - 6.2-Пројекат машинских инсталација унутрашње гасне инсталације број Е-453/2023 од марта 2023. године, израђен од METRO ENERGY doo Novi Sad;
 - 6/3-Пројекат лифта број PGD-H13/23 од априла 2023. године, израђен од "MIKONIK" DOO Novi Sad;
 - 10-Пројекат припремних радова број Е-10/21-10 од марта 2023. године, израђен од Lamda Group doo Novi Sad;
4. Елаборати и студије:
 - Елаборат енергетске ефикасности број 129/23 од априла 2023. године, израђен од Marina Danilović Baić PR MDB inženjering Novi Sad;
 - Елаборат заштите од пожара број EZOP 041/2023 од априла 2023. године, израђен од "ELING PLAN" DOO SREMSKA KAMENICA.

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 у року од три (3) године од дана 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.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта се умањује за 30% и износи 22.168.043,49 динара, који ће инвеститор платити једнократно.

Изузетно, инвеститору који допринос плати једнократно до 31.12.2024. године допринос се умањује за 40%, те у том случају износи 19.001.180,13 динара.

Образложење

Градској управи за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада, инвеститор **TRIGON-INVEST DOO ZA PROJEKTOVANJE I IZGRADNJU OBJEKATA NOVI SAD** са седиштем у Новом Саду, Улица Лилике Бем број 2б, поднео је, дана 21.05.2024. године, усаглашен захтев за издавање грађевинске дозволе за изградњу објеката назначених у диспозитиву овог решења.

Уз захтев је приложена следећа документација:

1. Извод из пројекта за грађевинску дозволу са спецификацијом посебних делова објекта од марта 2023. године, главни пројектант Радоња Дабетић, дипл.инж.арх. број лиценце 300 K069 11, и оверен од стране одговорних лица/заступника вршиоца техничке контроле A.R.hitekt 5 Novi Sad, "PROFIT-PROJEKT" Novi Sad, "ELEKTORAD 2017" PR Lazar Ćosin Novi Sad, ENERGY SOLUTION 021 Agencija za inženjering i usluge Novi Sad, "Institut za zaštitu na radu" a.d. Novi Sad;

2. Пројекат за грађевинску дозволу:

- 1-Пројекат архитектуре број Е 10/21 од марта 2023. године, израђен од Lamda Group doo Novi Sad;
- 2-Пројекат конструкције број Е 10/21-2 од марта 2023. године, израђен од Lamda Group doo Novi Sad;
- 3-Пројекат хидротехничких инсталација број Е 04-01/2023 од априла 2023. године, израђен од Марија Остојић пр Пројектовање и инженјеринг MOD CAD Petrovaradin;
- 4-Пројекат електроенергетских инсталација број Е-1037 од марта 2023. године, израђен од Агенција „FLASHING“ Ваџка Паланка;
- 5-Пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација број Т-1037 од марта 2023. године, израђен од Агенција „FLASHING“ Ваџка Паланка;
- 6.1-Пројекат машинских инсталација централног грејања број Е 04-01-2023 од априла 2023. године, израђен од Марија Остојић пр Пројектовање и инженјеринг MOD CAD Petrovaradin;
- 6.2-Пројекат машинских инсталација унутрашње гасне инсталације број Е-453/2023 од марта 2023. године, израђен од METRO ENERGY doo Novi Sad;
- 6/3-Пројекат лифта број PGD-H13/23 од априла 2023. године, израђен од "MIKONIK" DOO Novi Sad;
- 10-Пројекат припремних радова број Е-10/21-10 од марта 2023. године, израђен од Lamda Group doo Novi Sad;

3. Елаборати:

- Елаборат енергетске ефикасности број 129/23 од априла 2023. године, израђен од Marina Danilović Baić PR MDB inženjering Novi Sad;
- Елаборат заштите од пожара број EZOP 041/2023 од априла 2023. године, израђен од "ELING PLAN" DOO SREMSKA KAMENICA.

4. Решење Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад 3 број 952-02-3-234-2276/2024 од 16.05.2024. године.

Доказ о одговарајућем праву на земљишту, односно објектима, у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи, прибављен је службеним путем, и то: подаци катастра непокретности за парцелу број 1647/1 К.О. Петроварадин, прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, путем информационог система за размену података дана 22.05.2024. године.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта према акту Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције Града Новог Сада, број ROP-NSD-8171-СПИН-6/2024 од 31.05.2024. године, износи 31.668.633,55 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 уплати износ од 22.168.043,49 динара на име доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

Изузетно од члана 19 став 5, у складу са чланом 19а Одлуке, инвеститору који допринос плати у целости до 31.12.2024. године, допринос се умањује за 40%. Обавезује се инвеститор да најкасније до 31.12.2024. године, уплати износ од 19.001.180,13 динара на име доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

Уплату извршити на рачун Града Новог Сада број 840-741538843-29, назив рачуна: "Допринос за уређивање грађевинског земљишта-Град Нови Сад", по моделу 97, са позивом на број 11223.

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 („Службени лист Града Новог Сада“ бр. 11/2015, 33/2015, 44/2015, 8/2016, 53/2016, 74/2016, 29/2018, 38/2018, 31/2019, 43/2019 и 8/2020).

У складу са чланом 5. Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта (у даљем тексту: Одлука), 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-8171-СПН-6/2024 од 31.05.2024. године, а у складу са Одлуком о утврђивању доприноса за уређење 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 и 8/2020) 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, док је ставом 9. истог члана прописано 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", бр. 96/23), те је одлучено као у диспозитиву овог решења.

Републичка административна такса за захтев и решење у износу од 6.150,00 динара је наплаћена у складу са одредбама Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", бр. 43/03, 51/03, 61/05, 101/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/14, 83/15, 112/15, 50/16, 113/17, 3/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20, 144/20, 62/21 – усклађени дин. изн, 138/22, 54/23 – уклађени дин. изн. и 92/23).

Градска административна такса за захтев и решење 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 и 42/18) у износу од 267.215,00 динара.

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 привредне регистре ("Службени гласник РС", број 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 480,00 динара уплатом на

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

В.Д. НАЧЕЛНИКА
Дејан Михајловић

ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору;
2. Градска управа за инспекцијске послове, Сектору грађевинске инспекције;
3. Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције, Сектор за грађевинско земљиште, Одељењу за обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта;
4. ЈКП Водовод и канализација Нови Сад,
5. "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранку Електродистрибуција Нови Сад;
6. "Нови Сад-ГАС" д.о.о. Нови Сад;
7. Министарство унутрашњих послова РС, Управа за ванредне ситуације, Сектору за ванредне ситуације Нови Сад;
8. Републички геодетски завод, Служби за катастар непокретности Нови Сад 3.