



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-36576-CPH-2/2025
Дана: 31.01.2025. 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. 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), 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) и Решења в.д. начелника Градске управе за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада број V-40-1/2021-442 од 16.12.2021. године, решавајући по захтеву инвеститора **DE-VAS PROJEKT DOO TURIJA (МБ: 21106437, ПИБ: 108988970)**, са седиштем у Турији, Улица Саве Ковачевића број 36, у предмету издавања грађевинске дозволе, доноси

РЕШЕЊЕ

ИЗДАЈЕ СЕ ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА за изградњу стамбене зграде (тип објекта: у прекинутом низу), спратности: сутерен, приземље, спрат и поткровље (Су+П+1+Пк), категорије Б, класификационе ознаке 112221, нето површине 994,32 m², бруто површине 1.241,31 m², бруто развијене грађевинске површине 1.059,41 m², површине земљишта под објектом 304,00 m², у Петроварадину, у Качићевој улици, на катастарској парцели број 1786 К.О. Петроварадин, чији је инвеститор **DE-VAS PROJEKT DOO TURIJA (МБ: 21106437, ПИБ: 108988970)**, са седиштем у Турији, Улица Саве Ковачевића број 36.

Објекат из става 1. диспозитива решења садржи: 8 (осам) стамбених јединица и 7 (седам) гаражних места, тако да је структура простора по етажама следећа:

НАЗИВ И ОЗНАКА ПОСЕБНОГ ДЕЛА	СПРАТ	СТРУКТУРА	НЕТО ПОВРШИНА (m ²)
Гаражно место Г 1	сутерен	-	21,67

Гаражно место Г 2	сутерен	-	21,53
Гаражно место Г 3	сутерен	-	19,83
Гаражно место Г 4	сутерен	-	17,90
Гаражно место Г 5	сутерен	-	18,15
Гаражно место Г 6	приземље	-	23,10
Гаражно место Г 7	приземље	-	19,56
Стан 1	приземље	четворособан	112,02
Стан 2	приземље	двособан	52,93
Стан 3	I спрат	двособан	52,05
Стан 4	I спрат	четворособан	131,75
Стан 5	I спрат	трособан	71,86
Стан 6	поткровље	двособан	51,81
Стан 7	поткровље	четворособан	131,61
Стан 8	поткровље	трособан	71,41

Ради грађења објекта из става 1. диспозитива овог решења потребно је уклонити објекте, изграђене на катастарској парцели број 1786 К.О. Петроварадин, означене бројевима 1, 2, 3, 4 и 5 у подацима катастра непокретности, према Пројекту припремних радова број Е-27/24 од децембра 2024. године, израђеном од LAMDA GROUP doo Novi Sad.

Предрачунска вредност радова је 28.665.000,00 динара, без ПДВ-а.

Саставни део грађевинске дозволе за изградњу су:

1. Коначни локацијски услови број ROP-NSD-36576-LOC-1/2024 од 06.12.2024. године, издати од ове управе;
2. Извод из пројекта за грађевинску дозволу број Е 27/24 од децембра 2024. године, главни пројектант Андраш Лукач, маст.инж.арх, лиценца број 300 Р297 17, оверен од стране одговорних лица/заступника вршиоца техничке контроле А.Р.НИТЕКТ 5, Novi Sad;
3. Пројекат за грађевинску дозволу са извештајем о техничкој контроли:
 - 1-Пројекат архитектуре број Е 27/24 од децембра 2024. године, израђен од Lamda Group doo, Novi Sad;
 - 2-Пројекат конструкције број Е 27/24-2 од децембра 2024. године, израђен од Lamda Group doo, Novi Sad;
 - 10-Пројекат припремних радова број Е-27/24 од децембра 2024. године, израђен од Lamda Group doo, Novi Sad;
4. Допринос за уређивање грађевинског земљишта након умањења од 30% износи 10.639.931,95 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.

О б р а з л о ж е њ е

Градској управи за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада, инвеститор DE-VAS PROJECT DOO TURIIA, са седиштем у Турији, Улица Саве Ковачевића број 36, поднео је, дана 17.01.2025. године, 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 27/24 од децембра 2024. године, главни пројектант Андраш Лукач, маст.инж.арх, лиценца број 300 Р297 17, оверен од стране одговорних лица/заступника вршиоца техничке контроле А.Р.НТЕКТ 5, Нови Сад;
2. Пројекат за грађевинску дозволу са извештајем о техничкој контроли:
 - 1-Пројекат архитектуре број Е 27/24 од децембра 2024. године, израђен од Lamda Group doo, Нови Сад;
 - 2-Пројекат конструкције број Е 27/24-2 од децембра 2024. године, израђен од Lamda Group doo, Нови Сад;
 - 10-Пројекат припремних радова број Е-27/24 од децембра 2024. године, израђен од Lamda Group doo, Нови Сад;

3. Елаборат енергетске ефикасности број 186/24 од децембра 2024. године, израђен од Marina Danilović Baić PR MDB inženjering, Novi Sad;
4. Решење о сагласности на План управљања отпадом од грађења и рушења број VI-501-1441/24 од 23.12.2024. године, издато од Градске управе за заштиту животне средине Града Новог Сада.
5. Уговор о опремању земљишта број 2541200-Д.07.02.-587710/2-24 од 08.01.2025. године, закључен између инвеститора и Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад.

У току поступка, ова управа је по службеној дужности, дана 31.01.2025. године, из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, путем Информационог система за размену података прибавила податке катастару непокретности за катастарску парцелу број 1786 К.О. Петроварадин, 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-36576-CPIN-2/2025 од 23.01.2025. године, износи 15.199.902,79 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 10.639.931,95 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-36576-CPIN-2/2025 од 23.01.2025. 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 7.430,00 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 58.390,00 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 5.090,00 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. 131/2022).

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 840-742221843-57 са позивом на број: 97 27-223-03654 и градска административна такса у износу од 440,00 динара, уплатом на жиро рачун број 840-742241843-03 са позивом на број: 27-223-03654.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

Драгана Ерић, дипл.инж.арх.

ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева,
2. Градској управи за инспекцијске послове Града Новог Сада,
3. Градској управи за грађевинско земљиште и инвестиције Града Новог Сада,
4. "Електродистрибуцији 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. Републичком геодетском заводу, Служби за катастар непокретности Нови Сад 3.