



**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-12210-СПИ-1/2026

Дана: 08.05.2026. 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, 62/23 и 91/25), 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, 35/23, 45/25 и 70/25), решавајући по захтеву инвеститора **КО-МИ Инвест д.о.о. Петроварадин (МБ: 21840688, ПИБ: 113293989), са седиштем у Петроварадину, Улица Округићева број 28**, у предмету издавања грађевинске дозволе, доноси

**РЕШЕЊЕ**

**ИЗДАЈЕ СЕ ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА** за изградњу стамбене зграде (тип објекта: у непрекинутом низу), спратности: подрум, приземље и поткровље (По+П+Пк), категорије Б, класификационе ознаке 112221, нето површине 1.390,04 m<sup>2</sup>, бруто површине 1.655,62 m<sup>2</sup>, бруто развијене грађевинске површине 1.146,45 m<sup>2</sup>, површине земљишта под објектом 400,00 m<sup>2</sup>, у Новом Саду, Улица архимандрита Јована Рајића, на катастарској парцели број 9793 К.О. Нови Сад I, чији је инвеститор КО-МИ Инвест д.о.о. Петроварадин, са седиштем у Петроварадину, Улица Округићева број 28.

Објекат из става 1. диспозитива решења садржи: 12 (дванаест) стамбених јединица и 13 (тринаест) гаражних места, тако да је структура простора по етажама следећа:

<b>НАЗИВ И ОЗНАКА ПОСЕБНОГ ДЕЛА</b>	<b>СПРАТ</b>	<b>СТРУКТУРА</b>	<b>НЕТО ПОВРШИНА (m<sup>2</sup>)</b>
Гаражно место 1	подрум	-	14,42

Гаражно место 2	подрум	-	13,18
Гаражно место 3	подрум	-	13,19
Гаражно место 4	подрум	-	14,36
Гаражно место 5	подрум	-	13,35
Гаражно место 6	подрум	-	12,63
Гаражно место 7	подрум	-	15,53
Гаражно место 8	подрум	-	14,34
Гаражно место 9	подрум	-	15,68
Гаражно место 10	подрум	-	12,50
Гаражно место 11	подрум	-	13,02
Гаражно место 12	подрум	-	35,57
Гаражно место 13	подрум	-	15,23
Стан 1	приземље	двособан	42,02
Стан 2	приземље	једноипособан	36,85
Стан 3	приземље	гарсоњера	25,37
Стан 4	приземље	двоипособан	53,84
Стан 5	приземље	двоипособан	47,77
Стан 6	приземље	једноипособан	37,06
Стан 7	поткровље	трособан	63,88
Стан 8	поткровље	четворособан	116,69
Стан 9	поткровље	четворособан	146,42
Стан 10	поткровље	двособан	43,50
Стан 11	поткровље	четворособан	83,14
Стан 12	поткровље	четворособан	108,83

Ради грађења објекта из става 1. диспозитива овог решења потребно је уклонити објекте означене бројевима 1 и 2 у подацима катастра непокретности, изграђене на катастарској парцели број 9793 К.О. Нови Сад I, према решењу о уклањању број V-351-32/26 од 04.03.2026. године, издатом од ове управе.

Предрачунска вредност радова је 75.200.000,00 динара без ПДВ-а.

Саставни део грађевинске дозволе за изградњу су:

1. Коначни локацијски услови број ROP-NSD-2908-LOC-1/2026 од 04.03.2026. године, издати од ове управе;
2. Извод из пројекта за грађевинску дозволу са спецификацијом посебних делова број Е 06/26 од марта 2026. године, главни пројектант Андраш Лукач, дипл.инж.арх, лиценца број 300 Р297 17, оверен од стране одговорних лица/заступника вршиоца техничке контроле А.Р.НИТЕКТ 5, Нови Сад;
3. Пројекат за грађевинску дозволу са извештајем о техничкој контроли:
  - 1-Пројекат архитектуре број Е 06/26 од марта 2026. године, израђен од Lamda Group doo, Нови Сад;
  - 2-Пројекат конструкције број Е 06/26 од марта 2026. године, израђен од Lamda Group doo, Нови Сад;

- o 10.2-Пројекат припремних радова-обезбеђења темељне јаме број Е 06/26-10/2 од марта 2026. године, израђен од Lamda Group doo Novi Sad;
4. Допринос за уређивање грађевинског земљишта се умањује за 30% и износи 12.226.281,15 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 не изврши пријава радова у року од (3) три 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.

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.

Када надлежни орган донесе решење о измени грађевинске дозволе инвеститор има обавезу поновне пријаве радова.

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 КО-МИ Инвест д.о.о. Петроварадин, са седиштем у Петроварадину, Улица Округићева број 28, поднео је дана 20.04.2026. 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 број Е 06/26 од марта 2026. године, главни пројектант Андраш Лукач, дипл.инж.арх, лиценца

број 300 P297 17, оверен од стране одговорних лица/заступника вршиоца техничке контроле А.Р.НИТЕКТ 5, Нови Сад;

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

- 1-Пројекат архитектуре број Е 06/26 од марта 2026. године, израђен од Lamda Group doo, Нови Сад;
  - 2-Пројекат конструкције број Е 06/26 од марта 2026. године, израђен од Lamda Group doo, Нови Сад;
  - 10.2-Пројекат припремних радова-обезбеђења темељне јаме број Е 06/26-10/2 од марта 2026. године, израђен од Lamda Group doo Нови Сад;
3. Елаборат енергетске ефикасности број 242/26 од марта 2026. године, израђен од Marina Danilović Baić PR MDB inženjering, Нови Сад;
4. Уговор о припремању земљишта број 2581200-Д.07.02.-144470/2-26 од 08.04.2026. године, закључен између Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад и инвеститора.
5. Правноснажно решењу о уклањању број V-351-32/26 од 04.03.2026. године, издато од ове управе;
6. Решење о сагласности на План управљања отпадом од грађења и рушења број VI-501-248/26 од 19.03.2026. године, издато од Градске управе за заштиту животне средине Града Новог Сада;

У току поступка, ова управа је по службеној дужности, дана 21.04.2026. године, из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, путем Информационог система за размену података прибавила податке катастарског катастарског парцелу број 9793 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 Града Новог Сада, број ROP-NSD-12210(2908)-CPI-1/2026 од 29.04.2026. године, износи 17.466.115,93 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 12.226.281,15 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 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-12210(2908)-CPI-1/2026 од 29.04.2026. 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, 8/20, 18/24 и 58/25) 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 и 33/26), те је одлучено као у диспозитиву овог решења.

Републичка административна такса на захтев и решење у износу од 5.300,00 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 151.460,00 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 3.500,00 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) радних 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 610,00 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. ДОО "Нови Сад-Гас" Нови Сад;
7. ЈКП Пут Нови Сад;
8. Републичком геодетском заводу, Служби за катастар непокретности Нови Сад 2.