



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-34173-СПИ-4/2024

Дана: 16.12.2024. 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 **ТИМ INŽENJERING SISTEM DOO NOVI SAD (МБ: 20443529, ПИБ: 105723838)**, са седиштем у Новом Саду, улица Браће Рибникар број 29, у предмету издавања грађевинске дозволе, доноси

РЕШЕЊЕ

ИЗДАЈЕ СЕ ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА за изградњу стамбене зграде (тип објекта: у непрекинутом низу), спратности: подрум, приземље, три спрата и поткровље (По+П+3+Пк), категорије В, класификационе ознаке 112222, нето површине 1.714,83 m², бруто површине 2.231,80 m², бруто развијене грађевинске површине 1.527,34 m², површине земљишта под објектом 273,85 m², у Новом Саду, у Улици беле њиве, на катастарским парцелама 8634 и 8635 обе у К.О. Нови Сад I, чији је инвеститор **ТИМ INŽENJERING SISTEM DOO NOVI SAD**, са седиштем у Новом Саду, улица Браће Рибникар број 29.

Објекат из става 1. диспозитива решења садржи: 21 (двадесет једну) стамбену јединицу, 9 (девет) гаража и 4 (четири) гаражна места, тако да је структура простора по етажама следећа:

НАЗИВ И ОЗНАКА ПОСЕБНОГ ДЕЛА	СПРАТ	СТРУКТУРА	НЕТО ПОВРШИНА (m ²)
Гаража 01	подрум	-	34,81
Гаражно место 02	подрум	-	15,53
Гаражно место 03	подрум	-	15,52
Гаража 04	подрум	-	24,96
Гаража 05	подрум	-	31,05
Гаража 06	подрум	-	15,31
Гаража 07	подрум	-	18,52
Гаража 08	подрум	-	15,37
Гаража 09	подрум	-	15,30
Гаража 10	подрум	-	15,53
Гаража 11	подрум	-	15,75
Гаражно место 12	подрум	-	13,54
Гаражно место 13	подрум	-	12,45
Стан 1	приземље	двособан	35,88
Стан 2	приземље	двособан	36,93
Стан 3	приземље	двособан	40,38
Стан 4	I спрат	двособан	43,21
Стан 5	I спрат	двособан	42,13
Стан 6	I спрат	гарсоњера	27,37
Стан 7	I спрат	трособан	70,45
Стан 8	I спрат	двособан	44,39
Стан 9	II спрат	двособан	43,22
Стан 10	II спрат	двособан	42,13
Стан 11	II спрат	гарсоњера	27,37
Стан 12	II спрат	трособан	70,45
Стан 13	II спрат	двособан	44,39
Стан 14	III спрат	двособан	43,17
Стан 15	III спрат	двособан	42,13
Стан 16	III спрат	гарсоњера	27,36
Стан 17	III спрат	трособан	70,45
Стан 18	III спрат	двособан	44,39
Стан 19	поткровље	трособан	83,49
Стан 20	поткровље	четворособан	121,74
Стан 21	поткровље	гарсоњера	25,17

Ради грађења објекта из става 1. диспозитива овог решења потребно је уклонити постојеће објекте означене бројевима 1, 3, 4, 5 и 6 у Листу непокретности, изграђене на катастарској парцели број 8634 К.О. Нови Сад I и објекте означене бројевима 1, 2 и 3 у Листу непокретности, изграђене на катастарској парцели број 8635 К.О. Нови Сад I, према Према пројекту припремних радова број PGD 1611/24-10 од новембра 2024. године, израђеном од Tim Inženjering Sistem d.o.o., Novi Sad.

Планирана инвестициона вредност радова износи 39.168.090,00 динара, без ПДВ-а.

Саставни део грађевинске дозволе за изградњу су:

1. коначни Локацијски услови број ROP-NSD-34173-LOCH-2/2024 од 19.11.2024. године;
2. Извод из пројекта за грађевинску дозволу од новембра 2024. године са спецификацијом посебних делова, главни пројектант Оливера Мутавцић, дипл.инж.арх., лиценца број 300 O605 16, и оверен од стране одговорних лица/заступника вршиоца техничке контроле MDB Inženjering, Novi Sad, "Institut za zaštitu na radu" a.d. Novi Sad и HIDROMODUL INŽENJERING, Veternik;
3. Пројекат за грађевинску дозволу са извештајем о техничкој контроли:
 - 1-Пројекат архитектуре број PGD 1611/24-01 од новембра 2024. године, израђен од Tim Inženjering Sistem d.o.o., Novi Sad;
 - 2.1-Пројекат конструкције број PGD 1611/24-21 од новембра 2024. године, израђен од Tim Inženjering Sistem d.o.o., Novi Sad;
 - 3-Пројекат хидротехничких инсталација број E-PGD-13/2024 од новембра 2024. године, израђен од "HYDROLINE" Novi Sad;
 - 4-Пројекат електроенергетских инсталација број PGD 1611/24-04 од новембра 2024. године, израђен од Tim Inženjering Sistem d.o.o., Novi Sad;
 - 5-Пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација PGD 1611/24-5 од новембра 2024. године, израђен од стране Tim Inženjering Sistem d.o.o., Novi Sad;
 - 6/1-Пројекат машинских инсталација број PGD 1611/24-6.1 од новембра 2024. године, израђене од Tim Inženjering Sistem d.o.o., Novi Sad;
 - 6/2-Пројекат путничког лифта број PGD-E73/24 од новембра 2024. године, израђен од "MIKONIK" DOO, Novi Sad;
 - 10-Пројекат припремних радова број PGD 1611/24-10 од новембра 2024. године, израђен од Tim Inženjering Sistem d.o.o., Novi Sad;

Допринос за уређивање грађевинског земљишта након умањења од 30% износи 15.224.887,75 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 13.049.903,79 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 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 доказ о формираној грађевинској парцели за предметни тип објекта у складу са планским документом.

О б р а з л о ж е њ е

Градској управи за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада, инвеститор ТИМ INŽENJERING SISTEM DOO NOVI SAD, са седиштем у Новом Саду, улица Браће Рибникар број 29, поднео, је, дана 12.12.2024. 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 од новембра 2024. године са спецификацијом посебних делова, главни пројектант Оливера Мутавцић, дипл.инж.арх., лиценца број 300 О605 16, и оверен од стране одговорних лица/заступника вршиоца техничке контроле MDB Inženjering, Novi Sad, "Institut za zaštitu na radu" a.d. Novi Sad и HIDROMODUL INŽENJERING, Veternik, са прилогом 14;
2. Пројекат за грађевинску дозволу са извештајем о техничкој контроли:
 - 1-Пројекат архитектуре број PGD 1611/24-01 од новембра 2024. године, израђен од Tim Inženjering Sistem d.o.o., Novi Sad;
 - 2.1-Пројекат конструкције број PGD 1611/24-21 од новембра 2024. године, израђен од Tim Inženjering Sistem d.o.o., Novi Sad;
 - 3-Пројекат хидротехничких инсталација број E-PGD-13/2024 од новембра 2024. године, израђен од "HYDROLINE" Novi Sad;
 - 4-Пројекат електроенергетских инсталација број PGD 1611/24-04 од новембра 2024. године, израђен од Tim Inženjering Sistem d.o.o., Novi Sad;
 - 5-Пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација PGD 1611/24-5 од новембра 2024. године, израђен од стране Tim Inženjering Sistem d.o.o., Novi Sad;
 - 6/1-Пројекат машинских инсталација број PGD 1611/24-6.1 од новембра 2024. године, израђене од Tim Inženjering Sistem d.o.o., Novi Sad;
 - 6/2-Пројекат путничког лифта број PGD-E73/24 од новембра 2024. године, израђен од "MIKONIK" DOO, Novi Sad;
 - 10-Пројекат припремних радова број PGD 1611/24-10 од новембра 2024. године, израђен од Tim Inženjering Sistem d.o.o., Novi Sad;
3. Елаборати:
 - Елаборат енергетске ефикасности број PGD 1611/24-E3 од новембра 2024. године, израђен од Tim Inženjering Sistem d.o.o., Novi Sad;

- Елаборат заштите од пожара број EЗР – 24178 од новембра 2024. године, израђен од ELSING GROUP DOO, Novi Sad.
 - Елаборат о инжењерскогеолошким истраживањима терена за потребе дефинисања услова изградње број GEL-001-051.14-24 од новембра 2024. године, израђен од „Građevinski Institut Centralna Putna Laboratorija” DOO, Veternik, Novi Sad;
4. Решење о сагласности на план управљања отпадом од грађења и рушења број VI-501-1306/24 од 25.11.2024. године, издато од Градске управе за заштиту животне средине Града Новог Сада;
 5. Уговор о опремању земљишта, број 2541200-Д.07.02.-537195/2-24 од 09.12.2024. 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 29.11.2024. године из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, путем Информационог система за размену података прибавила Податке катастарског непокретности за катастарске парцеле број 8634 и 8635 обе у 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-34173-CPI-3/2024 од 09.12.2024. године, износи 21.749.839,65 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 15.224.887,75 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 13.049.903,79 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-34173-CPI-3/2024 од 09.12.2024. 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 7.430,00 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 79.396,00 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 2.