



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Број: ROP-NSD-4369-СПИ-5/2024
Дана: 08.08.2024. године
НОВИ САД
НО/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) 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 **БУЛЕВАР ГРАДЊА НСД ДОО НОВИ САД (МБ: 21481033, ПИБ: 111430351)** са седиштем у Новом Саду, Улица Алексе Шантића број 57, у предмету издавања грађевинске дозволе, доноси

РЕШЕЊЕ

ИЗДАЈЕ СЕ ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА за изградњу стамбене зграде (тип објекта: у непрекинутом низу), делом спратности: подрум, приземље, три спрата и поткровље (По+П+3+Пк) и делом спратности: подрум, приземље и четири спрата (По+П+4), категорије В, класификационе ознаке 112222, нето површине 3.983,37 m², бруто развијене грађевинске површине 3.718,25 m², бруто изграђене површине 4,768,00 m², површине земљишта под објектом 680,48 m², на катастарским парцелама број 8604/1, 8607, 8608/1 и 8608/2, све у К.О. Нови Сад I, угао Улице Ђорђа Рајковића и Беле њиве, у Новом Саду, чији је инвеститор **БУЛЕВАР ГРАДЊА НСД ДОО НОВИ САД (МБ: 21481033, ПИБ: 111430351)** са седиштем у Новом Саду, Улица Алексе Шантића број 57.

Објекат из става 1. диспозитива решења садржи: 53 (педесет три) стамбене јединице и подрумску гаражу за смештај 37 (тридесет седам) возила.

Постојећи објекти означени бројевима 1 и 2 у листу непокретности на катастарској парцели број 8608/1 К.О. Нови Сад I и означени бројевима 1 и 2 у листу непокретности на катастарској парцели број 8604/1 К.О. Нови Сад I се уклањају према решењу о уклањању број V-351-1576/22 од 28.09.2022. године, издатом од ове управе, а постојећи објекти означени бројевима 1, 5 и 7 у листу непокретности на катастарској парцели број 8607 К.О. Нови Сад I се уклањају се према Пројекту уклањања објекта број Е 02-24 PUО од априла 2024. године, израђеном од SPAN biro за projektovanje građevinskih projekata, NOVI SAD.

Предрачунска вредност радова је 208.706.737,61 динара, без ПДВ-а.

Саставни део грађевинске дозволе за изградњу су:

1. Локацијски услови број ROP-NSD-4369-LOCH-2/2024 од 08.05.2024. године, издати од ове управе;
2. Извод из пројекта за грађевинску дозволу од маја 2024. године, главни пројектант Горан Грујић, дипл.инж.арх. лиценца број 300 P979 18 и оверен од стране одговорних лица/заступника вршиоца техничке контроле Tamara Pavlović PR, Biro za projektovanje i inženjering mARHi, Novi Sad, DOO „ASIP PREVENT“, Novi Sad, COMFORT SOLUTIONS DOO, Каџ и CPF SYSTEM DOO NOVI SAD, Novi Sad;
3. Пројекат за грађевинску дозволу са извештајем о техничкој контроли:
 - 1-Пројекат архитектуре број Е 224/24-PGD.1 од маја 2024. године, израђен од Goran Grujić PR, Biro za projektovanje i inženjering GRU, Novi Sad;
 - 2-Пројекат конструкције број Е 02-24 PGD од маја 2024. године, израђен од SPAN biro за projektovanje građevinskih projekata, NOVI SAD;
 - 3-Пројекат хидротехничких инсталација број Е-224/24-PGD.3 од маја 2024. године, израђен од Goran Grujić PR, Biro za projektovanje i inženjering GRU, Novi Sad;
 - 4-Пројекат електроенергетских инсталација број Е 224/24-PGD.4 од маја 2024. године, израђен од Goran Grujić PR, Biro za projektovanje i inženjering GRU, Novi Sad;
 - 5-Пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација број Е 224/24-PGD.5 од маја 2024. године, израђен од Goran Grujić PR, Biro za projektovanje i inženjering GRU, Novi Sad;
 - 5/2-Пројекат стабилног система дојаве пожара број Е –24066-5/2 од маја 2024. године, израђен од ELSING GROUP DOO, Novi Sad;
 - 6.1-Пројекат машинских инсталација грејања и унутрашњих гасних инсталација број Е-PGD-013/2024.6.1 од маја 2024. године, израђен од SLOBODAN STEVANOVIĆ PR SMTS ENERGY, Novi Sad;
 - 6.2-Пројекат путничког лифта на електрични погон број 11-04/24 од маја 2024. године, израђен од „VEGA“ d.o.o, Novi Sad;
 - 6.3-Пројекат машинских инсталација – инсталација аутоматског гашења пожара – типа спринклер број Е-147/24 од маја 2024. године, израђен од РК ТЕХНИКА ПРОЈЕКТ ДОО, Нови Сад;
 - 6/4-Пројекат машинских инсталација – систем за одвођење дима и топлоте и вентилације број Е - 24066-6/4 од маја 2024. године, израђен од ELSING GROUP, D.O.O. Novi Sad;
 - 10.1-Пројекат уклањања објекта број Е 02-24 PUО од априла 2024. године, израђен од SPAN biro за projektovanje građevinskih projekata, NOVI SAD;

- 10.2-Пројекат заштите ископа и обезбеђење суседних објеката број Е 02-24 ОСО од априла 2024. године, израђен од SPAN biro за projektovanje građevinskih projekata, NOVI SAD;

4. Елаборати:

- Елаборат енергетске ефикасности број Е 224/24-PGD.EE од маја 2024. године, израђен од Goran Grujić PR, Biro за projektovanje i inženjering GRU, Novi Sad;
- Елаборат о геомеханичким условима изградње број 031-35/11 од марта 2024. године, израђен од израђен од Департмана за грађевинарство и геодезију, Факултета техничких наука, Универзитета у Новом Саду;
- Елаборат заштите од пожара број EZOP-24553 од маја 2024. године, израђен од ELSING GROUP doo, Novi Sad.

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.

Обавезује се инвеститор да до подношења захтева за издавање употребне дозволе за објекат, достави доказ о спроведеној парцелацији у складу са важећим планским документом.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта се умањује за 30% и износи 48.466.250,53 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 41.542.500,46 динара.

Образложење

Градској управи за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада, инвеститор БУЛЕВАР ГРАДЊА НСД ДОО НОВИ САД (МБ: 21481033, ПИБ: 111430351) са седиштем у Новом Саду, Улица Алексе Шантића број 57, поднео је, дана 22.07.2024. 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 маја 2024. године, главни пројектант Горан Грујић, дипл.инж.арх. лиценца број 300 P979 18 и оверен од стране одговорних лица/заступника вршиоца техничке контроле Tamara Pavlović PR, Biro za projektovanje i inženjering mARHi, Novi Sad, DOO „ASIP PREVENT“, Novi Sad, COMFORT SOLUTIONS DOO, Каћ и CPF SYSTEM DOO NOVI SAD, Novi Sad;
2. Пројекат за грађевинску дозволу са извештајем о техничкој контроли:
 - 1-Пројекат архитектуре број Е 224/24-PGD.1 од маја 2024. године, израђен од Goran Grujić PR, Biro za projektovanje i inženjering GRU, Novi Sad;
 - 2-Пројекат конструкције број Е 02-24 PGD од маја 2024. године, израђен од SPAN biro za projektovanje građevinskih projekata, NOVI SAD;
 - 3-Пројекат хидротехничких инсталација број Е-224/24-PGD.3 од маја 2024. године, израђен од Goran Grujić PR, Biro za projektovanje i inženjering GRU, Novi Sad;
 - 4-Пројекат електроенергетских инсталација број Е 224/24-PGD.4 од маја 2024. године, израђен од Goran Grujić PR, Biro za projektovanje i inženjering GRU, Novi Sad;
 - 5-Пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација број Е 224/24-PGD.5 од маја 2024. године, израђен од Goran Grujić PR, Biro za projektovanje i inženjering GRU, Novi Sad;
 - 5/2-Пројекат стабилног система дојаве пожара број Е –24066-5/2 од маја 2024. године, израђен од ELSING GROUP DOO, Novi Sad;
 - 6.1-Пројекат машинских инсталација грејања и унутрашњих гасних инсталација број Е-PGD-013/2024.6.1 од маја 2024. године, израђен од SLOBODAN STEVANOVIĆ PR SMTS ENERGY, Novi Sad;
 - 6.2-Пројекат путничког лифта на електрични погон број 11-04/24 од маја 2024. године, израђен од „VEGA“ d.o.o, Novi Sad;
 - 6.3-Пројекат машинских инсталација – инсталација аутоматског гашења пожара – типа спринклер број Е-147/24 од маја 2024. године, израђен од РК ТЕХНИКА ПРОЈЕКТ ДОО, Нови Сад;
 - 6/4-Пројекат машинских инсталација – систем за одвођење дима и топлоте и вентилације број Е - 24066-6/4 од маја 2024. године, израђен од ELSING GROUP, D.O.O. Novi Sad;
 - 10.1-Пројекат уклањања објекта број Е 02-24 PUО од априла 2024. године, израђен од SPAN biro za projektovanje građevinskih projekata, NOVI SAD;
 - 10.2-Пројекат заштите ископа и обезбеђење суседних објеката број Е 02-24 OSO од априла 2024. године, израђен од SPAN biro za projektovanje građevinskih projekata, NOVI SAD;

3. Елаборати:

- Елаборат енергетске ефикасности број Е 224/24-PGD.EE од маја 2024. године, израђен од Goran Grujić PR, Biro za projektovanje i inženjering GRU, Novi Sad;
 - Елаборат о геомеханичким условима изградње број 031-35/11 од марта 2024. године, израђен од Департамента за грађевинарство и геодезију, Факултета техничких наука, Универзитета у Новом Саду;
 - Елаборат заштите од пожара број EZOP-24553 од маја 2024. године, израђен од ELSING GROUP doo, Novi Sad;
4. Решење којим се даје сагласност на План управљања отпадом од грађевина и рушења, издато од Градске управе за заштиту животне средине Града Новог Сада, број VI-501-428/24 од 22.05.2024. године;
 5. Уговор о припремању земљишта број 2541200-Д.07.02.-222796/2-24 од 04.07.2024. године, закључен између инвеститора и Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад;
 6. Решење о уклањању број V-351-1576/22 од 28.09.2022. године, правноснажно дана 29.09.2022. године, издато од ове управе.

Доказ о одговарајућем праву на земљишту, односно објекту, у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи, прибављен је службеним путем, и то: подаци катастра непокретности за катастарске парцеле број 8608/2, 8607, 8604/1 и 8608/1, све у К.О. Нови Сад I, прибављени су из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, путем информационог система за размену података, дана 24.06.2024. године.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта према акту Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције Града Новог Сада, број ROP-NSD-4369-СПИИ-5/2024 од 06.08.2024. године, износи 69.237.500,76 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 48.466.250,53 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 41.542.500,46 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. 11/15, 33/15, 44/15, 8/16, 53/16, 74/16, 29/18, 38/18, 31/19, 43/19, 8/20 и 18/24).

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-4369-CPIN-5/2024 од 06.08.2024. 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, 8/20 и 18/24) 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, 92/23 и 59/24).

Градска административна такса за захтев и решење у износу од 418.473,48 динара наплаћена је у складу са Одлуком о градским административним таксама ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 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 560,00 динара и трошкови поступка у износу од 440,00 динара.

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;
4. "Електродистрибуцији Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад;
5. ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад;
6. „Нови Сад -Гас“ доо 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.