



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ  
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ  
Број: ROP-NSD-27111-СПИН-14/2023  
Дана: 10.02.2023. године  
НОВИ САД  
АД/НЧ

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 и 52/21), 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 и 70/16), решавајући по захтеву инвеститора **PROFESIONAL DOO ZA PROIZVODNJU, SPOLJNU I UNUTRAŠNJU TRGOVINU I USLUGE NOVI SAD (МБ: 08713154, ПИБ: 100713877)** са седиштем у Новом Саду, Улица Бранка Бајића број 84 и Мићуновић Душана (јмбг **0602964260060**) из Новог Сада, Улица Алексе Шантића број 54, које по пуномоћи заступа **URBIS DOO NOVI SAD**, у предмету издавања грађевинске дозволе, доноси

## РЕШЕЊЕ

**ИЗДАЈЕ СЕ ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА** за изградњу Ia фазе стамбено-пословног комплекса на катастарским парцелама 4877 (површине 5.364,00 m<sup>2</sup>) и 4878 (површине 3.817,00 m<sup>2</sup>) обе у К.О. Ветерник, Черевихка улица у Новом Саду, на Адицама, , чији је инвеститори **PROFESIONAL DOO ZA PROIZVODNJU, SPOLJNU I UNUTRAŠNJU TRGOVINU I USLUGE NOVI SAD (МБ: 08713154, ПИБ: 100713877)** са седиштем у Новом Саду, Улица Бранка Бајића број 84 и Мићуновић Душан (јмбг **0602964260060**) из Новог Сада, Улица Алексе Шантића број 54.

**Ia фазу стамбено – пословног комплекса чине:**

- ламеле 1, 2 и 3 објекта 1, спратности: сутерен, приземље, два спрата и поткровље (Су+П+2+Пк), категорије В, класификационе ознаке 112222, нето површине 4299,54 m<sup>2</sup>, бруто површине 5094,92 m<sup>2</sup>, бруто развијене грађевинске површине 4199,42 m<sup>2</sup>,
- ламела 2 објекта 2, спратности: подрум, приземље, два спрата и поткровље (По+П+2+Пк), категорије В, класификационе ознаке 112222, нето површине 1956,12 m<sup>2</sup>, бруто површине 2289,69 m<sup>2</sup>, бруто развијене грађевинске површине 1781,69 m<sup>2</sup>,

- ламела 2 објекта 6, спратности: сутерен, приземље, два спрата и поткровље (Су+П+2+Пк), категорије В, класификационе ознаке 112222, нето површине 1181,75 m<sup>2</sup>, бруто површине 1427,91 m<sup>2</sup>, бруто развијене грађевинске површине 1179,91 m<sup>2</sup>,
- ламела 2 помоћног објекта - гараже, спратности: подрум (По), нето површине 474,50 m<sup>2</sup>, бруто површине 512,00 m<sup>2</sup>,

Ia фаза стамбено – пословног комплекса из става 1. диспозитива решења садржи укупно: 96 (деведесет шест) стамбених јединица, 1 (један) пословни простор, 10 (десет) гаража и 75 (седамдесет пет) гаражних места.

Планирана инвестициона вредност радова је 258.500.000,00 динара, без ПДВ-а.

Саставни део грађевинске дозволе су:

1. Локацијски услови број ROP-NSD-27111-LOCH-3/2021 од 26.11.2021. године, који су измењени локацијским условима број ROP-NSD-27111-LOCA-5/2022 од 30.03.2022. године и локацијским условима број ROP-NSD-27111-LOCA-10/2022 од 10.11.2022. године, који су исправљени решењем број ROP-NSD-27111-TECCORA-13/2022 од 26.12.2022. године издати од ове управе;
2. Извод из пројекта за грађевинску дозволу са спецификацијом посебних делова објекта од децембра 2022. године, израђен од "URBIS" DOO, Novi Sad, главни пројектант Милан Попов, дипл.инж.арх. број лиценце 300 6676 04 и оверен од стране одговорних лица/заступника вршиоца техничке контроле "PROJEKTNИ BIRO I ARH" PR Zoran Ilić Novi Sad, „MB Projekt” DOO Novi Sad, „INPUT STUDIO“ Novi Sad,
3. Пројекат за грађевинску дозволу:
  - 1-Пројекат архитектуре број Е – 04/21 од децембра 2022. године, израђен од "URBIS" DOO, Novi Sad;
  - 2/1-Пројекат конструкције:
    - помоћни објекат, ламела 2, број 29/05/2022 PGD од новембра 2022. године,
    - објекат 6, ламела 2, број 34/08/2021 PGD од новембра 2022. године,
    - објекат 2, ламела 2, број 32/08/2021 PGD од новембра 2022. године,
    - објекат 1, ламела 3, број 31/08/2021 PGD од новембра 2022. године,
    - објекат 1, ламела 2, број 30/08/2021 PGD од новембра 2022. године,
    - објекат 1, ламела 1, број 29/08/2021 PGD од новембра 2022. године,
      - сви израђени од Deveti Decembar Biro za inženjering, konsalting i projektovanje u građevinarstvu Sremska Kamenica;
  - 3-Пројекат хидротехничких инсталација број PGD 051-3/2021 од децембра 2022. године, израђен од „ELING PLAN“ DOO Sremska Kamenica;
  - 4-Пројекат електроенергетских инсталација, број PGD 051-4/2021 од децембра 2022. године, израђен од „ELING PLAN“ DOO Sremska Kamenica;
  - 5.1.-Пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација, број PGD 051-5.1/2021 од децембра 2022. године, израђен од „ELING PLAN“ DOO Sremska Kamenica;
  - 5.2.- Пројекат детекције угљен-монооксида у гаражном простору:
    - Објекат 1 (ламела 1, ламела 2 и ламела 3), број PGD 051/1-5.2/2021 од децембра 2022. године,
    - Објекат 2 (ламела 2), број PGD 051/2-5.2/2021 од маја 2022. године,
    - Објекат 6 (ламела 2), број PGD 051/6-5.2/2021 од децембра 2022. године,
    - Помоћни објекат (ламела 2), број PGD 051/P-5.2/2021 од децембра 2022. године,
      - сви израђени од „ELING PLAN“ DOO Sremska Kamenica;
  - 6.1-Пројекат машинских инсталација - унутрашње гасне инсталације:

- Објекат 1 (ламела 1, ламела 2 и ламела 3), број PGD 051/1-6.1-2021 од децембра 2022. године,
- Објекат 2 (ламела 2), број PGD 051/2-6.1-2021 од децембра 2022. године,
- Објекат 6 (ламела 2), број PGD 051/6-6.1-2021 од децембра 2022. године,
  - сви израђени од „ELING PLAN“ DOO Sremska Kamenica;
- 6.2.- Пројекат машинских инсталација - грејање:
  - Објекат 1 (ламела 1, ламела 2 и ламела 3), број PGD 051/1-6.2-2021 од децембра 2022. године,
  - Објекат 2 (ламела 2), број PGD 051/2-6.2-2021 од децембра 2022. године,
  - Објекат 6 (ламела 2), број PGD 051/6-6.2-2021 од децембра 2022. године,
  - сви израђени од „ELING PLAN“ DOO Sremska Kamenica;
- 6.3.- Пројекат машинских инсталација – вентилација гараже:
  - Објекат 1 (ламела 1, ламела 2 и ламела 3), број PGD 051/1-6.3-2021 од децембра 2022. године,
  - Објекат 2 (ламела 2), број PGD 051/2-6.3-2021 од децембра 2022. године,
  - Објекат 6 (ламела 2), број PGD 051-6.3/2021 од децембра 2022. године,
  - Помоћни објекат (ламела 2), број PGD 051-P2-6/2021 од децембра 2022. године, израђен од „ELING PLAN“ DOO Sremska Kamenica;

#### 4. Елаборати:

- Елаборат енергетске ефикасности број ЕЕЕ – 04/21 од децембра 2022. године, израђен од "URBIS" DOO, Novi Sad;
- Елаборат заштите од пожара број EZOP 051/2021 од децембра 2022. године, израђен од „ELING PLAN“ DOO Sremska Kamenica;
- Елаборат о геомеханичким условима изградње број Е-01/23 од 11.01.2023. године, израђен од Goran Miletic PR Ispitivanje terena bušenjem i sondiranjem "GeoProIng" 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, ако се у року од пет (5) година од дана правоснажности решења којим је издата грађевинска дозвола 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.

По завршетку изградње објекта, поступак за прикључење објекта на комуналну и другу инфраструктуру инвеститор покреће подношењем захтева овој управи.

**Обавезује се инвеститор да уз захтев за издавање употребне дозволе достави доказ да је формирана грађевинска парцела у складу са важећим планским документом.**

Инвеститор по завршетку радова подноси захтев за издавање употребне дозволе.

**Допринос за уређивање грађевинског земљишта износи 38.585.138,27 динара, које ће инвеститор платити једнократно.**

### *Образложење*

Градској управи за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада, инвеститори PROFESIONAL DOO ZA PROIZVODNJU, SPOLJNU I UNUTRAŠNJU TRGOVINU I USLUGE NOVI SAD (МБ: 08713154, ПИБ: 100713877) са седиштем у Новом Саду, Улица Бранка Бајића број 84 и Мићуновић Душан (јмбг 0602964260060) из Новог Сада, Улица Алексе Шантића број 54, поднели су, дана 13.01.2022. године, усаглашен захтев за издавање грађевинске дозволе за изградњу објекта назначеног у диспозитиву овог решења.

Уз захтев је приложена следећа документација:

1. Извод из пројекта за грађевинску дозволу са спецификацијом посебних делова објекта од децембра 2022. године, израђен од "URBIS" DOO, Novi Sad, главни пројектант Милан Попов, дипл.инж.арх. број лиценце 300 6676 04 и оверен од стране одговорних лица/заступника вршиоца техничке контроле "PROJEKTNI BIRO I ARH" PR Zoran Plić Novi Sad, „MB Projekt” DOO Novi Sad, „INPUT STUDIO“ Novi Sad,
2. Пројекат за грађевинску дозволу:
  - 1-Пројекат архитектуре број Е – 04/21 од децембра 2022. године, израђен од "URBIS" DOO, Novi Sad;
  - 2/1-Пројекат конструкције:
    - помоћни објекат, ламела 2, број 29/05/2022 PGD од новембра 2022. године,
    - објекат 6, ламела 2, број 34/08/2021 PGD од новембра 2022. године,
    - објекат 2, ламела 2, број 32/08/2021 PGD од новембра 2022. године,
    - објекат 1, ламела 3, број 31/08/2021 PGD од новембра 2022. године,
    - објекат 1, ламела 2, број 30/08/2021 PGD од новембра 2022. године,
    - објекат 1, ламела 1, број 29/08/2021 PGD од новембра 2022. године,
      - сви израђени од Deveti Decembar Biro za inženjering, konsalting i projektovanje u građevinarstvu Sremska Kamenica;
  - 3-Пројекат хидротехничких инсталација број PGD 051-3/2021 од децембра 2022. године, израђен од „ELING PLAN“ DOO Sremska Kamenica;
  - 4-Пројекат електроенергетских инсталација, број PGD 051-4/2021 од децембра 2022. године, израђен од „ELING PLAN“ DOO Sremska Kamenica;
  - 5.1.-Пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација, број PGD 051-5.1/2021 од децембра 2022. године, израђен од „ELING PLAN“ DOO Sremska Kamenica;
  - 5.2.- Пројекат детекције угљен-монооксида у гаражном простору:
    - Објекат 1 (ламела 1, ламела 2 и ламела 3), број PGD 051/1-5.2/2021 од децембра 2022. године,
    - Објекат 2 (ламела 2), број PGD 051/2-5.2/2021 од маја 2022. године,
    - Објекат 6 (ламела 2), број PGD 051/6-5.2/2021 од децембра 2022. године,
    - Помоћни објекат (ламела 2), број PGD 051/P-5.2/2021 од децембра 2022. године,
      - сви израђени од „ELING PLAN“ DOO Sremska Kamenica;
  - 6.1-Пројекат машинских инсталација - унутрашње гасне инсталације:
    - Објекат 1 (ламела 1, ламела 2 и ламела 3), број PGD 051/1-6.1-2021 од децембра 2022. године,
    - Објекат 2 (ламела 2), број PGD 051/2-6.1-2021 од децембра 2022. године,
    - Објекат 6 (ламела 2), број PGD 051/6-6.1-2021 од децембра 2022. године,
      - сви израђени од „ELING PLAN“ DOO Sremska Kamenica;
  - 6.2.- Пројекат машинских инсталација - грејање:

- Објекат 1 (ламела 1, ламела 2 и ламела 3), број PGD 051/1-6.2-2021 од децембра 2022. године,
- Објекат 2 (ламела 2), број PGD 051/2-6.2-2021 од децембра 2022. године,
- Објекат 6 (ламела 2), број PGD 051/6-6.2-2021 од децембра 2022. године,
- сви израђени од „ELING PLAN“ DOO Sremska Kamenica;
- 6.3.- Пројекат машинских инсталација – вентилација гараже:
  - Објекат 1 (ламела 1, ламела 2 и ламела 3), број PGD 051/1-6.3-2021 од децембра 2022. године,
  - Објекат 2 (ламела 2), број PGD 051/2-6.3-2021 од децембра 2022. године,
  - Објекат 6 (ламела 2), број PGD 051-6.3/2021 од децембра 2022. године,
  - Помоћни објекат (ламела 2), број PGD 051-P2-6/2021 од децембра 2022. године, израђен од „ELING PLAN“ DOO Sremska Kamenica;

### 3. Елаборати:

- Елаборат енергетске ефикасности број ЕЕЕ – 04/21 од децембра 2022. године, израђен од "URBIS" DOO, Novi Sad;
  - Елаборат заштите од пожара број EZOP 051/2021 од децембра 2022. године, израђен од „ELING PLAN“ DOO Sremska Kamenica;
  - Елаборат о геомеханичким условима изградње број Е-01/23 од 11.01.2023. године, израђен од Goran Miletić PR Ispitivanje terena bušenjem i sondiranjem "GeoProIng" Novi Sad.
4. Сагласност Електродистрибуције Србије доо Београд, Огранка Електродистрибуције Нови Сад, број 2460800-Д.07.02.-152112/2-22 од 14.04.2022. године, на Елаборат о могућностима изградње број 22-004 од новембра 2022. године, израђен од Nikola Mučalica PR NDM INŽENJERING Novi Sad,
5. Уговор о опремању земљишта број 2460800-Д.07.02.-529151-22 од 07.12.2022. године, закључен између Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад и PROFESIONAL DOO ZA PROIZVODNJU, SPOLJNU I UNUTRAŠNJU TRGOVINU I USLUGE NOVI SAD (МБ: 08713154, ПИБ: 100713877) са седиштем у Новом Саду, Улица Бранка Бајића број 84,
6. Пуномоћ за заступање, дата за URBIS DOO NOVI SAD, од 15.02.2022. 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 4877 К.О. Ветерник, број листа непокретности 5886, и парцелу 4878 К.О. Ветерник, број листа непокретности 9953, прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, путем информационог система за размену података дана 24.01.2023. године.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта према акту Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције Града Новог Сада, број ROP-NSD-27111-СПИИ-14/2023 од 09.02.2023. године износи 55.121.626,10 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 38.585.138,27 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 RR0P-NSD-27111-CPH-14/2023 од 09.02.2023. 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 грађевинско земљиште 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. 68/19), 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, 98/2020 и 144/2020).

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 518.060,00 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, Огранак Електродистрибуција Нови Сад;
6. "Нови Сад-ГАС" д.о.о. Нови Сад;
7. Републички геодетски завод, Служби за катастар непокретности Нови Сад 1.