РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Број: **ROP-NSD-42866-LOC-1/2024**
Дана: 18.02.2025. године
НОВИ САД
МБ

Градска управа за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада, Улица школска број 3, на основу члана 53а. и члана 134. став 2. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), 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-40-1/2021-453 од 16.12.2021. године, решавајући по захтеву **"PRIMUS LINE" DOO NOVI SAD, (ПИБ: 108288088, МБ: 20969075), са седиштем у Новом Саду, Улица Бем Лилике број 2ц**, које по приложеном пуномоћју заступа Саша Костић из Новог Сада, за издавање локацијских услова, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I. За изградњу стамбене зграде (тип објекта: у прекинутом низу), спратности: приземље, спрат и поткровље (П+1+Пк), са 4 (четири) стамбене јединице и 2 (две) гараже, бруто развијене грађевинске површине 385,74 m^2, на делу катастарских парцела број 3847/27 и 3848/15, обе у К.О. Ветерник, (површине после парцелације 269 m^2), Улица Лазе Пачуа бб, у Новом Саду - Адицама.

II. Објекат је категорије Б, класификациони број 112221, са учешћем од 100 % у укупној површини објекта.

III. Документација приложена уз захтев:

1. Идејно решење: 0 - Главна свеска број 21-12-GS/24 од децембра 2024. године и 1 - Пројекат архитектуре број 21-12-A/24 од децембра 2024. године, израђени од "INET" Samostalni biro za projektovanje, izvođenje građevinskih radova i inženjering Kostić Saša PR Novi Sad, главни пројектант Саша Костић, дипл.грађ.инж., (број лиценце 311 0605 03);

2. Доказ о уплати републичке административне таксе у износу од 3.920,00 динара, градске административне таксе у износу од 4.250,00 динара и накнаде за Централну евиденцију обједињених процедура у износу од 1.000,00 динара.

IV. Документација прибављена од Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад:

1. Копија катастарског плана број 952-04-090-27195/2024 од 31.12.2024. године, издата од Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад 1;

2. Копија катастарског плана водова број 956-302-34253/2024 од 31.12.2024. године, издата од Републичког геодетског завода, Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Нови Сад.

V. Подаци о постојећим објектима на парцели:

- Број објеката: према Копији плана на предметним парцелама нема евидентираних објеката.

VI. Плански основ: План генералне регулације простора за породично становање у западном делу Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 34/2017, 50/2019 - др. план, 28/2021 - др. план, 27/2022 - др. план и 46/2023 - др. план) и **План детаљне регулације Адица у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 22/2019 и 20/2023)**

VII. Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна катастарска парцела, прибављени из планског документа:

- намена парцеле: породично становање,
- индекс заузетости: до 50 %;
- спратност: дозвољена спратност главног објекта је до П+1+Пк, уз могућност изградње подрумске или сутеренске етаже. ... изградња подрумских и сутеренских етажа је могућа уз обавезне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода;
- дозвољена висина објекта: макс. 12 m (од нивелете до слемена),
- грађевинска линија: објекти се по правилу постављају на грађевинску линију удаљену 3 до 5 m од регулационе линије, уколико није другачије утврђено планом. Уколико услови конкретне локације то захтевају положај објекта може да одступи од правила.
- регулациона линија:у складу са планом,
- извод из плана:

Општа правила за изградњу и уређење

Ограђивање парцела јавних и осталих намена планира се транспарентним оградама у комбинацији са зеленилом или комбинованим, при чему је зидани део максимално 0,9m, осим уколико није у посебним условима наведено другачије. Укупна висина ограде је до 1,80 m. Ограде се постављају на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Правила уређења и правила грађења за планиране намене површина

Породично становање

Породично становање подразумева изградњу једног стамбеног породичног објекта на парцели.

Поред главног објекта, на парцели је могућа изградња приземних помоћних и пратећих објеката.

Правила парцелације

За изградњу објеката у прекинутом или непрекинутом низу минимална површина парцеле износи 200 m², а улични фронт је најмање ширине 8,0 m.

Правила грађења

На грађевинским парцелама намењеним породичном становању могу се градити четири врсте (типа) објеката - слободностојећи, двојни, у прекинутом низу и непрекину том низу.

Тачан положај грађевинске линије у односу на регулациону линију се не условљава, она се може поклапати са регулационом линијом или бити увучена у односу на њу. Уколико постоје изграђени објекти у окружењу онда се утврђује у односу на позицију већине објеката, а за изградњу на потезима где нема објеката у односу на које би се могла утврдити, препоручује се да грађевинска линија буде увучена у односу на регулациону линију 3-5 m.

Тип објекта у прекинутом низу може се градити на удаљености од суседног неприслоњеног објекта минимално 4,0 m, а 2,50 m од границе према парцели са таквим објектом; у односу на грађевинску линију суседног прислоњеног објекта, дозвољено је смицање за 2,50 m, а неопходно је тежити успостављању складног односа основних волумена при уклапању кровова. ...

У оквиру породичног објекта могуће је формирати максимално четири стамбене јединице.

Минимална површина стамбене јединице је 26 m².

Обликовање објекта

Висина пода приземља нестамбених садржаја, који се налазе у непосредном контакту са јавном површином, је максимално 20 cm изнад коте терена. Кота пода приземља стамбене намене може бити максимално за 1,2 m виша у односу на коту терена.

Грађевински елементи изнад приземне етаже (еркери, доксати, балкони и сл.) могу да пређу регулациону линију рачунајући одступање од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада на делу према улици до 1,2 m. Еркери могу бити на највише 50% фасаде.

Породични стамбени објекти могу се пројектовати са косим или равним кровом.

Коси кровови се граде без назитка или са назитком висине до 1,6m. Нагиб кровних равни је максимално 33°. Простор у оквиру волумена крова може се користити као таван или имати другу намену (становање, пословање), а у оквиру таквог габарита могуће је формирање и пуне етаже, чија је вертикална пројекција минимално за 2,0 m повучена од грађевинске линије. Могуће је формирати кровне баџе, али не на више од 50% фасадног платна.

Не могу се предвиђати отвори просторија за становање (собе и трпезарије), пословање или држање огрева и запаљивог материјала (евентуално и животиња) на странама објеката чија удаљеност од суседовог објекта износи мање од 3,0 m, као и на зиду објекта на граници парцеле; на тим странама, отвори на комуникацијама и осталим помоћним просторијама у оквиру стана и парцеле, могу се предвиђати са минималним парапетом од 1,8 m.

Услови за изградњу других објеката на парцели

Поред главног објекта, на парцели је могућа изградња приземних помоћних и пратећих објеката (летње кухиње, остава, котларнице и сл.) и гаража, као и пословних објеката за делатности које не угрожавају становање, до дозвољеног максималног индекса заузетости.

Помоћни објекти - гараже, оставе, котларнице и сл. могу бити у саставу стамбеног објекта, у анексу, у приземном слободностојећем или уз границу парцеле прислоњеном објекту, не реметећи коришћење суседовог главног објекта.

VIII. Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање возила:

- пешачки приступ: из улице Лазе Пачуа на Адицама;
- колски приступ: из улице Лазе Пачуа на Адицама (макс. 2 колски улаза/прилаза на парцелу);
- паркирање: За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то једно паркинг или гаражно место на један стан.

IX. Посебни услови:

- Предметне парцеле нису грађевинске парцеле. Потребно формирати грађевинску парцелу у складу са планом до подношења захтева за издавање употребне дозволе.

X. Услови за прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру:

1. Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије: број 2561200-Д.07.02-18938-25 од 31.01.2025. године са Уговором број 2561200-D.07.02.-18938-25-UGP од 31.01.2025. године, издати од "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад; **(изградња објекта није могућа без испуњења следећих додатних услова: У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету (подземна 0,4 kV мрежа). Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је:**
Закључивање уговора о опремању земљишта између имаоца јавног овлашћења "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад и јединице локалне самоуправе или инвеститора.
или
Потврда да је изградња недостајуће електроенергетске инфраструктуре у плану имаоца јавног овлашћења "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад.);

2. Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода: број 3.4.20-20029 од 24.01.2025. године, издати од ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад; **(ВОДОВОД: Нема услова за прикључење на водоводни систем, јер у улици не постоји изграђена секундарна водоводна мрежа. Кад улична водоводна мрежа буде изграђена, инвеститор је дужан поднети ЈКП "Водовод и канализација" Н. Сад ЗАХТЕВ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА СИСТЕМ ЈАВНОГ ВОДОВОДА. За изградњу недостајуће уличне инфраструктуре задужена је Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције Н. Сад.);**

3. Услови за пројектовање и прикључење саобраћајног прикључка на саобраћајну површину: број 2031-211/041 од 23.01.2025. године, издати од ЈКП "Пут "Нови Сад;

XI. Саставни део ових локацијских услова чини Идејно решење: 0 - Главна свеска број 21-12-GS/24 од децембра 2024. године и 1 - Пројекат архитектуре број 21-12-A/24 од децембра 2024. године, израђени од "INET" Samostalni biro za projektovanje, izvođenje građevinskih radova i inženjering Kostić Saša PR Novi Sad, главни пројектант Саша Костић, дипл.грађ.инж., (број лиценце 311 0605 03).

XII. Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења Грађевинске дозволе издате у складу са овим Локацијским условима.

XIII. На основу важећих локацијских услова, независно од тога по чијем захтеву су локацијски услови издати, издаће се грађевинска дозвола и решење о одобрењу за извођење радова из члана 145. Закона о планирању и изградњи.

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: На ове локацијске услове може се поднети приговор Градском већу Града Новог Сада, у року од 3 (три) дана од дана достављања

локацијских услова, кроз Централни информациони систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре у поступцима за издавање акта о остваривању права на изградњу и употребу објекта, преко првостепеног органа. На приговор се плаћа републичка административна такса у износу од 590,00 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.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА
Сава Тучић, дипл.инж.арх.

ДОСТАВИТИ:
1. Подносиоцу захтева;
2. ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад;
3. "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд,
   Огранак "Електродистрибуција Нови Сад";
4. Министарству заштите животне средине Републике Србије;
5. ЈКП "Пут" Нови Сад.