



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-9723-ЛОСН-2/2025**

Дана: 24.06.2025. 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 усаглашеном захтеву **Стевановић Далибора**, којег по приложеном пуномоћју заступа Саша Костић, за издавање локацијских услова, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I. За изградњу стамбене зграде (тип објекта: део двојног објекта) спратности: приземље, спрат и поткровље (П+1+Пк), бруто развијене грађевинске површине 288,31 m², са 3 (три) стамбене јединице и 2 (две) гараже, на делу катастарске парцеле број 597/37 К.О. Нови Сад III, (површине после парцелације 223,50 m²), Улица Христофора Жефаровића бб, у Новом Саду.

II. Објекат је категорије "А", класификациони број 112211 са учешћем од 100% у укупној површини објекта.

III. Документација приложена уз захтев:

1. Идејно решење: 0 - Главна свеска број 12-03-GS/25 од марта 2025. године и 1 - Пројекат архитектуре број 12-03-A/25 од марта 2025. године, израђени од "INET" Samostalni biro за 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 2.740,00 динара, градске административне таксе у износу од 4.250,00 динара и накнаде за Централну евиденцију обједињених процедура у износу од 1.040,00 динара.

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

1. Копија катастарског плана број 952-04-226-6707/2025 од 10.04.2025. године, издата од Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад 2;
2. Копија катастарског плана водова број 956-302-8321/2025 од 09.04.2025. 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 предметној парцели нема евидентираних објеката.

VI. Плански основ: ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ УЗ ТЕМЕРИНСКИ И СЕНТАНДРЕЈСКИ ПУТ СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ ("Сл. лист Града Новог Сада", бр. 30/14, 75/16, 5/23 - др. план, 6/23 - др.план, 27/23 - др.план и 10/24) и ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МАЛИ БЕОГРАД - ВЕЛИКИ РИТ II У НОВОМ САДУ ("Сл. лист Града Новог Сада", бр. 53/2016 и 30/2018)

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 40%, макс. индекс изграђености до 1,2;
- спратност: до П+1+Пк, (могућ Су или По);
- грађевинска линија: 3,0 до 5,0 m од регулационе линије, а изузетно на регулационој линији у складу са непосредним суседством;
- регулациона линија: постојећа;
- услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање возила:
 - пешачки приступ: из новопланиране улице,
 - колски приступ: из новопланиране улице;
- извод из ПДР-а:

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1.2. Правила грађења за површине осталих намена

Породично становање

На парцели се планира изградња једног породичног стамбеног објекта са највише три јединице (стамбене и/или пословне), два и више стамбених објеката на парцели одобравају се само при легализацији објеката. Дозвољена је изградња чисто пословног објекта на парцели.

Максимални индекс заузетости је до 40%, за парцеле површине до 500 m². За веће парцеле, индекси се примењују само за површину од 500 m², а преостали део парцеле нема утицаја на капацитет изградње.

Максимални индекс изграђености је до 1,2.

Максимална дозвољена спратност главног објекта је три корисне етаже, односно П+1+Пк уз могућност коришћења сутеренске (подрумске) етаже.

Објекти се могу градити као слободностојећи или двојни, на међусобној удаљености према одредбама Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", број 22/15).

У зависности од површине парцеле, на парцели се могу градити приземне гараже, оставе и пословни простор (висина објекта односно највиша тачка не сме прећи висину од 4,5m), у оквиру дозвољеног индекса заузетости. По положају, наведени објекти могу бити у саставу стамбеног објекта, као анекс или слободностојећи објекат. Максимална развијена корисна површина свих објеката износи 480 m² нето, и за парцеле веће површине од 500 m². Постојећи објекти се могу доградити или надоградити, уз поштовање планом дефинисане спратности и индекса заузетости.

Паркирање или гаражирање возила обезбеђује се на парцели за сопствене потребе, у складу са реализованим бројем стамбених и пословних јединица.

Парцелација и формирање парцела за изградњу слободностојећих објеката одређује се уз услов да је:

- површина парцеле минимум 300 m², максимална се не условљава;
- минимална ширина уличног фронта је 12 m;
- за двојне објекте минимални улични фронт парцеле износи 8 m, а минимална површина парцеле 200 m²;
- максимална површина парцеле се не ограничава.

Грађевинска линија породичних стамбених објеката је по правилу на удаљености од 3,0 до 5,0 m од регулационе линије, а изузетно на регулационој линији у складу са непосредним суседством. У зони постојећег породичног становања, на слободним неизграђеним парцелама, грађевинска линија ће се утврдити у сваком конкретном случају, у зависности од положаја суседних објеката у улици.

У породичном стамбеном објекту могу се обављати пословне делатности које не угрожавају становање (еколошки и функционално прихватљиве у зони породичног становања): трговина, угоститељство, услужне делатности и сл. Приземља објеката могу се користити као пословни простор. У оквиру ове намене могуће је планирати и чисто пословне објекте, чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл, односно капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на основну намену.

Пословни објекти се реализују по истим правилима као и објекти породичног становања. Не планирају се стоваришта, делатности рециклаже. Могући су слободностојећи објекти магацина (спратности П) као пратећи садржај трговине, угоститељства и сл.

VIII. Посебни услови:

- Уз захтев за издавање употребне дозволе, потребно је доставити доказ о формираној грађевинској парцели за предметни тип објекта у складу са планским документом.

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

1. Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије: број 2561200-Д-07.02-214247-25 од 30.05.2025. године са Уговором број 2561200-D.07.02.-214247-25-UGP од 30.05.2025. 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 (кабловски нисконапонски вод и кабловска прикључна кутија). 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;

2. Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода: број 3.4.20-20329 од 30.04.2025. године, издати од ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад; **(ВОДОВОД: Нема услова за прикључење на водоводни систем, јер у улици Христофора Жефаровића не постоји изграђена секундарна улична 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 2031-2161/365 од 15.04.2025. године, издати од ЈКП "Пут" Нови Сад.

Х. Саставни део ових локацијских услова чини Идејно решење: 0 - Главна свеска број 12-03-GS/25 од марта 2025. године и 1 - Пројекат архитектуре број 12-03-A/25 од марта 2025. 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).

XI. Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са овим локацијским условима.

XII. 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. "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд,
Огранак Електродистрибуција Нови Сад;
3. ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад;
4. ЈКП "Пут" Нови Сад.