



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ  
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ  
Број: РОР-NSD-20240-ЛОС-1/2022  
Дана: 06.09.2022. године  
НОВИ САД  
МР

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 и 9/20) 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, 69/2013 и 70/16), решавајући по захтеву **PRIMUS INVEST DOO NOVI SAD** (МБ: 21336203, ПИБ: 110319138) са седиштем у Новом Саду, Улица Лилике Бем број 2ц, које по пуномоћи заступа Ралић Милош из Петроварадина, 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), бруто развијене грађевинске површине 1.163,00 m<sup>2</sup> са 8 (осам) стамбених јединица и 3 (три) гараже за смештај 4 (четири) возила, на катастарској парцели 738/1 К.О. Петроварадин (865,00 m<sup>2</sup>), у Улици патријарха Рајачића број 31, у Петроварадину.

**II.** Објекат је категорије Б, класификационе ознаке 112221 са учешћем од 100 % у укупној површини објекта.

**III.** На катастарској парцели је предвиђено 6 (шест) паркинг места.

#### **IV. Документација приложена уз захтев:**

1. Идејно решење 0-Главна свеска број Е: 47/2022 од јула 2022. године и 1-Пројекат архитектуре број Е: 47/2022 од јула 2022. године, израђени од „МВ пројект“ Д.О.О. Нови Сад, главни пројектант Латиновић Вид, дипл.инж.арх. број лиценце 300 Р306 17;
2. Доказ о уплати републичке административне таксе у износу од 3.240,00 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.

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

1. Копија катастарског плана број 952-04-234-12931/2022 од 04.07.2022. године, издата од Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад 3;
2. Копија катастарског плана водова број 956-302-15468/2022 од 15.07.2022. године, издата од Републичког геодетског завода, Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Нови Сад.

#### **VI. Подаци о постојећим објектима на парцели/парцелама:**

- број објеката: 3;
- постојећи објекти се уклањају.

**VII. Плански основ:** ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРОГ МАЈУРА У ПЕТРОВАРАДИНУ ("Службени лист Града Новог Сада" ,број 43/2009).

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

#### **3.6. Правила парцелације за остало грађевинско земљиште**

Планом се у највећој могућој мери задржава постојећа парцелација.

У блоковима за које је планирана намена породично становање, породично становање полуатријумског типа, односно становање у зонама мешовите изградње могућа је парцелација у циљу формирања грађевинских парцела под следећим условима:

- минимална површина парцеле је 300 m<sup>2</sup>,
- минимална дужина уличног фронта је 12 m (уз мах одступања 10%)

#### **5. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА**

##### **5.1.1 Општа правила за изградњу породичних стамбених објеката**

Утврђују се следећа општа правила за изградњу објеката:

- висина објеката дефинисана је бројем надземних етажа;
- за сваки новоизграђени објекат планира се колски улаз на парцелу где величина парцеле то дозвољава; ширина пролаза за прилаз парцели намењеној породичном становању је минимално 2,5m;
- при обликовању етаже поткровља искључена је употреба мансардног крова, односно максимални нагиб кровних равни код косих кровних конструкција је 30°; поткровље је могуће формирати са максималним надзитком 1,6 m;
- код свих објеката који ће се градити потребно је планирати паркинг- просторе у оквиру регулације улица, на парцели или у приземљу објеката; на парцели је потребно обезбедити паркинг - простор за потребе објекта који се гради, тако да се на један стан обезбеди једно паркинг - место, односно да се за 75 m<sup>2</sup> пословног простора обезбеди једно паркинг - место;
- начин изградње породичних стамбених објеката (у прекинутом и непрекинутом низу или слободностојећи), односно грађевинска линија (0-3 m) увучена у односу на регулациону линију), решава се у складу са преовлађујућим начином изградње за дати блок, односно улицу;

– сва остала правила утврђују се на основу важећих прописа из дате области, а посебно Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа („Службени гласник Републике Србије“, број 75/2003).

## **5.2. Правила за уређење простора и изградњу објеката**

У блоковима и деловима блокова планира се становање у зонама мешовите изградње, са максималном спратношћу П+1+Пк, максималним степеном заузетости 40% и индексом изграђености 1,2, где ће величина парцеле одређивати број стамбених јединица. У складу са тим, на овом простору важиће следећа правила грађења:

- на парцелама величине од 750 до 900 m<sup>2</sup> планира се изградња вишепородичног стамбеног објекта максималне спратности П+1+Пк, са максимално осам јединица,,

На овим парцелама могућа је и изградња чисто пословних објеката максималне спратности П+1 који не угрожавају становање. Максимални степен заузетости у том случају је 50%, а индекс изграђености 1.

Реализација планираног режима могућа је постепеном реконструкцијом, доградњом, надоградњом или изградњом нових објеката. На угаоним парцелама задржава се постојећи степен заузетости уколико је већи од планом предвиђеног.

## **IX. Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање возила:**

- пешачки приступ: из Улице патријарха Рајачића
- колски приступ: из Улице патријарха Рајачића
- паркирање: потребно је планирати паркинг- просторе у оквиру регулације улица, на парцели или у приземљу објеката; на парцели је потребно обезбедити паркинг - простор за потребе објекта који се гради, тако да се на један стан обезбеди једно паркинг - место, односно да се за 75 m<sup>2</sup> пословног простора обезбеди једно паркинг – место.

## **X. Посебни услови: /**

## **XI. Услови за прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру:**

1. Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије: број 2460800-Д.07.2-341090-22 од 17.08.2022. године са Уговором број 2460800-Д.07.2-341090-22-УГП од 17.08.2022. године, издати од "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад;

**Ови услови се издају уз констстацију да изградња објекта није могућа без испуњења следећих додатних услова:**

**У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета (0,4 kV подземни водови) на предметном локалитету. 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 инвеститора или јединице локалне самоуправе, 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 3.4.20-17080 од 19.08.2022. године издати од ЈКП Водовод и канализација Нови Сад.

**ХII.** Саставни део ових локацијских услова чини Идејно решење број Е: 47/2022 од јула 2022. године, израђени од „МВ пројект“ D.O.O. Novi Sad, главни пројектант Латиновић Вид, дипл.инж.арх. (број лиценце: 300 P306 17).

**ХIII. ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ДВЕ ГОДИНЕ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА ИЛИ ДО ИСТЕКА ВАЖЕЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ИЗДАТЕ У СКЛАДУ СА ОВИМ ЛОКАЦИЈСКИМ УСЛОВИМА.**

**У СЛУЧАЈУ ФАЗНЕ ИЗГРАДЊЕ, ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ДО ИСТЕКА ВАЖЕЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПОСЛЕДЊЕ ФАЗЕ, ИЗДАТЕ У СКЛАДУ СА ТИМ УСЛОВИМА.**

**ХIV.** 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 Сад, 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 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: 97 11-223.

**В.Д. НАЧЕЛНИКА**  
Дејан Михајловић

**ДОСТАВИТИ:**

1. Подносиоцу захтева,
2. "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад,
3. ЈКП Водовод и канализација Нови Сад.