



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Улица школска број 3

Тел: 021/422-644

Број: ROP-NSD-3529-LOCH-2/2025

Дана: 15.04.2025. године

НОВИ САД

УО

Градска управа за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада, Улица школска број 3, на основу члана 134. став 2. и члана 53а. 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, 69/2013, 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 NS LA CASA DOO NOVI SAD (МБ 21855316, ПИБ 113374182) са седиштем у Новом Саду, Улица Бихаћка број 32А, којег по пуномоћи заступа Грозданић Бојан, за издавање локацијских услова, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу стамбене зграде (тип објекта: део двојног објекта), спратности: сутерен, приземље, спрат и поткровље (Су+П+1+Пк), бруто развијене грађевинске површине 403,33 m² са 3 (три) стамбене јединице, и 2 (две) гараже, у Сремској Каменици – потез Татарско брдо, у Улици Богдана Гавриловића број 10, на катастарским парцелама 5147/1, 5148/8, 5148/12 К.О. Сремска Каменица (површине после препарцелације 272,83 m²).

II Објекат је категорије Б, класификациони број 112212 са учешћем од 100,00 % у укупној површини објекта.

III Документација приложена уз захтев:

1. Идејно решење: 0-Главна свеска број Е-25128-В од априла 2025. године и 1-Пројекат архитектуре број Е-25128-В од априла 2025. године, израђени од Masterplan ARC d.o.o. Novi Sad, главни пројектант Бојан Грозданић, дипл.инж.арх. број лиценце 300I15009;
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 952-04-234-2719/2025 од 18.02.2025. године, издата од Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад 3;
2. Копија катастарског плана водова број 956-302-3257/2025 од 18.02.2025. године, издата од Републичког геодетског завода, Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Нови Сад.

V Подаци о постојећим објектима на парцелама:

- број објеката: према Копији плана евидентирано је 1 објекат;
- постојећи објекти се: уклањају.

VI Плански основ: ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МИШЕЛУКА СА РИБЊАКОМ ("Службени лист Града Новог Сада", број 36/2024) и ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МИШЕЛУКА II У НОВОМ САДУ ("Службени лист Града Новог Сада", број 26/2017)

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: 40 %
- спратност: до П+1+Пк, уз могућност коришћења сутеренске (подрумске) етаже.
- грађевинска линија: на растојању од најмање 3 m од регулационе линије
- регулациона линија: према планском документу
- услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање возила:
 - 1) пешачки приступ: из Улице Богдана Гавриловића
 - 2) колски приступ: из Улице Улице Богдана Гавриловића
 - 3) паркирање: на парцели корисника

-извод из ПДРа

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила за формирање грађевинских парцела

Породично становање

Минимална ширина уличног фронта парцеле је 12 m, а оптимална 15 m. За двојне објекте минималан фронт је 16m (2 x 8 m).

Минимална површина парцеле је 300 m² за изграђене објекте, односно 400 m² за планиране објекте, а оптимална парцела је површине 500 m².

Правила уређења и грађења за реализацију планираних намена Породично становање

Планирају се слободностојећи стамбени објекти, али је изузетно могуће градити и двојне објекте, на ужим парцелама.

Дозвољена спратност је до П+1+Пк, уз могућност коришћења сутеренске (подрумске) етаже. Нивелета приземља утврдиће се у односу на јавни пут тако да се објекат прилагоди терену, а у складу са правилима урбанистичке регулације.

Дозвољена је изградња приземних помоћних објеката, као анекс главном објекту или као слободностојећи објекат у дворишту, уз поштивање максимално дозвољеног индекса заузетости парцеле.

Дозвољени индекс заузетости је до 40%.

Максимална површина стамбеног објекта се ограничена на 480 m² нето површине. За већ изграђене објекте, када је заузетост већа од прописане, прихвата се постојеће стање. Код обрачуна заузетости

рачунају се габарити свих објеката на парцели, осим базена и спортских терена.

У породичном стамбеном објекту могуће је изградити највише три стамбене или пословне јединице (или комбиновано).

Грађевинска линија се поставља на растојању од најмање 3 m од регулационе линије.

Кров може бити раван или кос, у зависности од просторних потреба и обликовања. Простор у волумену крова се може користити као таван или имати другу намену (становање, пословање).

Паркирање и гаражирање возила организовати на парцели.

Грађевинске парцеле могу се оградавати пуном оградом до висине 0,90 m или транспарентном оградом до висине 1,40 m.

Правила уређења и грађења, која се односе на зоне ретких насеља и породичне градње, као и грађевинске елементе објеката, а нису дефинисана овим планом, примењују се према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС" број 22/15).

У оквиру стамбених објеката или у засебним објектима на парцели, могу се обављати делатности из области пословања (трговина, услуге, сервиси и друге делатности), које не угрожавају функцију становања.

VIII Услови за пројектовање и прикључење прибављени од ималаца јавних овлашћења:

1. Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије број 2561200-Д.-07.02.-78242-25 од 12.03.2025. године са Уговором број 2561200-Д.-07.02.-78242-25-УГП од 12.03.2025. године, издати од Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад (НАПОМЕНА: Издају се ови услови уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења следећих додатних услова:

У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета (подземни 0,4 kV вод) на предметном локалитету. Да би се могло прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је: Закључивање уговора о опремању замљишта између имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад, или Потврда да је изградња недостајуће инфраструктуре у плануу 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 3.4.20-20123 од 06.03.2025. године, издати од ЈКП Водовод и канализација Нови Сад

КАНАЛИЗАЦИЈА: Нема услова за прикључење на канализациони систем, јер у улици не постоји изграђена секундарна канализациона мрежа. Кад улична канализациона мрежа буде изграђена, инвеститор је дужан поднети ЈКП "Водовод и канализација" Н.Сад ЗАХТЕВ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА СИСТЕМ ЈАВНЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ. За изградњу недостајуће уличне инфраструктуре задужена је Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције Н.Сад.навести додатни услов уколико постоји;

IX 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. (Напомена: потребна је израда пројекта парцелације, спајање предметних парцела и подела, ради формирања грађевинске парцеле за двојни објекат;)

-инвеститор је у обавези да уз захтев за издавање грађевинске дозволе достави решење о сагласности на План управљања отпадом.

X Саставни део ових локацијских услова чини Идејно решење 0-Главна свеска број Е-25128-В од априла 2025. године и 1-Пројекат архитектуре број Е-25128-В априла 2025. године, израђени од Masterplan ARC d.o.o. Novi Sad, главни пројектант Бојан Грозданић, дипл.инж.арх. број лиценце 300I15009.

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: Против ових локацијских услова 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 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.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

Сава Тучић, дипл.инж.арх.

ДОСТАВИТИ:

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