



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-2908-ЛОС-1/2026
Дана: 04.03.2026. године
НОВИ САД
ЈЛ

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, 35/23, 45/25 и 70/25), решавајући по захтеву **КО-МИ Инвест д.о.о. Петроварадин (МБ: 21840688, ПИБ: 113293989)**, са седиштем у Петроварадину, Улица **Округићева број 28**, за издавање локацијских услова, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу стамбене зграде (тип објекта: у непрекинутом низу), спратности: подрум, приземље и поткровље (По+П+Пк), бруто развијене грађевинске површине 1.145,69 m², са 12 (дванаест) стамбених јединица и 13 (тринаест) гаражних места, у Новом Саду, Улица архимандрита Јована Рајића, на катастарској парцели 9793 К.О. Нови Сад I.

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

IV Документација приложена уз захтев:

1. Идејно решење: 0-Главна свеска број Е 06/26 од фебруара 2026. године и 1-Пројекат архитектуре број Е 06/26 од фебруара 2026. године, израђено од Lamda Group doo Novi Sad, главни пројектант Андраш Лукач, дипл.инж.арх. број лиценце 300 P297 17;
2. Доказ о уплати републичке административне таксе у износу од 4.080,00 динара, градске административне таксе у износу од 4.250,00 динара и накнаде за Централну евиденцију обједињених процедура у износу од 1.500,00 динара.

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

1. Копија катастарског плана број 952-04-226-2305/2026 од 10.02.2026. године, издата од Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад 2;
2. Копија катастарског плана водова број 956-302-3334/2026 од 09.02.2026. године, издата од Републичког геодетског завода, Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Нови Сад.

VI Подаци о постојећим објектима на парцели:

- број објеката: према Копији плана евидентиран је 1 (један) објекат;
- постојећи објекат се уклања.

VII Плански основ: План генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 39/11, 14/14, 08/16, 82/16, 50/17, 42/18, 22/19, 43/19, 16/22, 41/22, 42/22, 64/23 и 35/24) и ПДР БЛОКОВА ОКО УЛИЦЕ ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА У НОВОМ САДУ ("Службени лист Града Новог Сада", број 55/18).

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

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Општа правила

У оквиру свих намена на осталом грађевинском земљишту могу се планирати пословне делатности (терцијарне и кварталне) које не угрожавају становање (услуге најширег спектра делатности, канцеларијски простор, здравствена заштита, култура и образовање у приватном власништву, трговина на мало, паковање робе, без расутих сировина, без складишта; угоститељски, туристички, смештајни објекат и сл.). Не могу се градити пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, паковање, аутоматизоване перионице и сл.).

Висина нових објеката дефинисана је бројем надземних етажа.

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 јавне површине. Савладавање висинске разлике се решава искључиво денivelацијом унутар објекта. Сви садржаји у објекту морају бити доступни, без препрека, деци, старима, хендикепираним и инвалидним лицима.

За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. Ширина светларника мора бити усклађена са светларником суседног објекта. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,8 m. Не дозвољавају се прозорски отвори или вентилациони канали према светларнику суседног објекта. Мора се обезбедити сервисни приступ светларнику и одвођење атмосферских вода.

Отварање прозора стамбених просторија на бочним фасадама дозвољено је уколико је растојање бочне фасаде од границе суседне парцеле која припада осталом грађевинском

земљишту, минимално 2,50 m, а од фасаде суседног објекта минимално 4,00 m.

Није дозвољено затварање постојећих пролаза и пасажа у објектима.

Ради обезбеђивања колског приступа у дворишне делове парцела, објекти у непрекинутом низу морају имати пасаж минималне ширине 3,5 и висине 4 m. Позиција пасажа код планираних објеката није дефинисана на графичком приказу „План намене површине, саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње”у Р 1:1000, већ се формира у складу са идејним пројектом и положајем приступних рампи подземној гаражи и положајем паркинг места у дворишном делу парцеле.

На графичком приказу број 3 дефинисано је на којим парцелама се обавезно планира подрумска или сутеренска етажа код нових стамбених, стамбено-пословних, пословно-стамбених и пословних објеката. На парцелама на којима није назначено обавезно планирање подземне етаже, може се градити подрумска или сутеренска етажа у новим објектима или испод целе површине парцеле.

Приликом изградње подземних етажа обавезне се примене техничких мера заштите од влаге и подземних вода. Подземне етаже се намењује за садржаје: гаражирање возила, помоћне и техничке просторије. Приликом изградње подземних етажа чија се грађевинска линија налази на граници са суседном парцелом, посебно водити рачуна о конструктивној стабилности и безбедности суседних објеката.

Приступ гаражи могуће је обезбедити преко пасажа и приступне рампе или уградњом ауто-лифта.

Није дозвољена промена намене простора намењених стационарном саобраћају (паркирању).

4.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (грађеном и природном средином), као и временским контекстом, што подразумева могућност савремене интерпретације уз коришћење трајних материјала. Објекти треба да обликовањем интегришу следеће квалитете: синтеза са функционалним процесима, идентитет, јединственост форме, складност, континуитет, квалитет детаља.

Грађевински елементи објекта планирају се у складу са важећим правилником којим се дефинишу општа правила за парцелацију, регулацију и изградњу, уколико није другачије дефинисано општим и специфичним правилима уређења и грађења.

Обликовање објеката у зони заштите амбијента

Нови објекти који се граде и дограђују у интерполацији са објектима који се чувају, морају поштовати постојећу просторну концепцију и мерило, а габарити и волумени морају бити у складу са габаритима и висинама околних заштићених објеката и наслеђеним, дефинисаним профилем улице. При обликовању тих објеката посебну пажњу треба обратити на обликовање целине и сваког појединачног детаља. Пожељна је примена савременог архитектонског израза без подржавања елемената историјских стилова, умереног и у складном односу са околином. У циљу очувања амбијенталних вредности, при изградњи, доградњи или реконструкцији објеката који се налазе у зони заштите амбијента, при финалној обради фасада користити традиционалне и природне материјале, и начин обраде који је примењиван на објектима у окружењу (у највећем броју објекти су малтерисани и окречени). За пројектовање архитектонског обликовања фасаде и избор материјала и боја обавезно је обратити се за услове и техничке мере заштите надлежној установи за заштиту споменика културе.

Фасаде

Елементи и композиција која се примењује приликом обликовања фасаде, треба да допринесу побољшању градске слике. Фасаде објеката, с обзиром на јединствене масе објеката, потребно је пажљиво артикулисати. Препоручују се чисте, ритмичне фасаде, без

примене еклектичких елемената. Забрањује се употреба јарких боја основног спектра. Дозвољене су њихове светле нијансе, а препоручују се пастелне боје.

Акцентовање и обликовање угаоне фасаде мора бити квалитетно и пажљиво пројектовано у складу са наведеним правилима грађења.

Препусти

Хоризонтална пројекција испада може бити удаљена од основног габарита максимално 1,20 m.

Планом се ограничава изградња препуста на фасадама оријентисаним ка улицама Ђорђа Марковића Кодера, Архимандрита Јована Рајића и Вука Караџића, али се дозвољава на фасадама у дворишном делу.

Обликовање поткровне етажe

Обликовање поткровне етажe може бити пројектовано на различите начине.

Објекте је могуће пројектовати са косим кровом, максималног нагиба око 30%, (слика 1). Висина назитка је 1,60 m.

У улицама Архимандрита Јована Рајића, Лукијана Мушицког и Вука Караџића, у оквиру зоне заштите амбијента, на парцелама које су намењене за породично становање (до П+1+Пк) и породично или вишепородично становање (до П+1+Пк) објекти се пројектују са косим кровом, а забрањује се пројектовање лучних кровова.

У поткровној етажи могуће је планирање дуплекса ...

Поткровна етажа осветљава се преко кровних прозора у равни крова. Осветљење другог нивоа поткровне етажe (у случају планирања дуплекса) се решава преко кровних прозора у равни крова.

4.4. Специфична правила грађења за површине осталих намена

4.4.2. Породично или вишепородично становање (до П+1+Пк)

Породично или вишепородично становање спратности до П+1+Пк планира се у оквиру дела урбанистичке целине 1 уз Улицу војводе Шупљикца, урбанистичке целине 3 уз Улицу Архимандрита Јована Рајића, и у оквиру урбанистичке целине 4, уз улице: Ликијана Мушицког, Архимандрита Јована Рајића и Вука Караџића.

Породично становање се планира за објекте са максималним бројем стамбених и пословних јединица 4, а вишепородично становање са бројем стамбених или пословних јединица више од 4. Максималан број стамбених и пословних јединица је 12. Могуће је да део објекта или цео објекат буде намењен пословању чије делатности не угрожавају становање.

Код изградње нових објеката висина назитка износи максимално 1,20 m, и зависи од уклапања са суседним објектима са којима објекта чини низ.

IX Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркинг возила:

- пешачки приступ: из Улице архимандрита Јована Рајића
- колски приступ: из Улице архимандрита Јована Рајића
- паркирање: решити на парцели корисника

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

1. Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије: број 2581200-Д-07.02-71194-26 од 24.02.2026. године са Уговором број 2581200-Д.07.02-71194-26-UGP од 24.02.2026. године, издати од Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад.

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

- **Закључивање уговора о припремању земљишта између имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад и инвеститора.**
- 2. **Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода:** број 3.4.20-21454 од 20.02.2026. године, издати од ЈКП Водовод и канализација Нови Сад;
- 3. **Услови за прикључење на дистрибутивни систем природног гаса:** број 1390/3554-2 од 27.02.2026. године, издати од ДОО "Нови Сад-Гас" Нови Сад;
- 4. **Услови прикључења на јавни пут:** број 2031-0730е од 23.02.2026. године, издати од ЈКП Пут Нови Сад.
- 5. **Обавештење** Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, број 37/4-2026 од 27.02.2026. године. (За предметно подручје (кат.парцела 9793 Нови Сад I) за објекат на адреси Архимандрита Јована Рајића број 1 у Новом Саду, не постоји евиденција о уживању претходне заштите, није део просторне културно-историјске целине и није утврђени појединачни споменик културе. С тим у вези, Инвеститор није у обавези да се обраћа надлежном Заводу за издавање услова и мера техничке заштите. Услове примањивати према важећем Планском документу за то подручје.)

XI Посебни услови:

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

XII Саставни део ових локацијских услова чини Идејно решење број Е 06/26 од фебруара 2026. године, израђено од Lamda Group doo Novi Sad, главни пројектант Андраш Лукач, дипл.инж.арх. (број лиценце: 300 P297 17).

XIII 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.

XIV 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) радна 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 610,00 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.

В.Д. НАЧЕЛНИКА
Дејан Михајловић

ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева, путем пуномоћника
2. Електродистрибуцији Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад,
3. ЈКП Водовод и канализација Нови Сад,
4. ДОО "Нови Сад-Гас" Нови Сад,
5. ЈКП Пут Нови Сад.