

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ  
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ  
Број: ROP-NSD-34911-LOCH-2/2020  
Дана: 14.01.2021. године  
НОВИ САД  
РП

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 "**ТИМ INŽENJERING SISTEM**" **DOO NOVI SAD** (ПИБ: 105723838, МБ: 20443529) са седиштем у Новом Саду, Улица Браће Рибникар број 29, за издавање локацијских услова, издаје

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**I.** За изградњу **стамбене зграде** (тип објекта: слободностојећи), спратности: сутерен, приземље, два спрата и поткровље (Су+П+2+Пк), бруто развијене грађевинске површине 1.516,09 m<sup>2</sup>, са 12 (дванаест) стамбених јединица, 1 (једним) пословним простором и 2 (две) гараже за смештај по два возила, на катастарској парцели број 2963 К.О. Нови Сад II, Улица Теодора Павловића број 6, у Новом Саду.

**II.** Стамбена зграда је категорије Б, класификациони број 112221 са учешћем од 90,43 % и класификациони број 122011 са учешћем од 9,57 % у укупној површини објекта.

**III.** На катастарској парцели је предвиђено 12 (дванаест) паркинг места.

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

1. Идејно решење 0-Главна свеска број IDR 1353/20 од новембра 2020. године и 1-Пројекат архитектуре IDR 1353/20 од новембра 2020. године, израђени од "ТИМ INŽENJERING SISTEM" DOO NOVI SAD, главни пројектант Ђорђе Петровић, дипл. грађ. инж. број лиценце 310 М888 13;

2. Доказ о уплати републичке административне таксе у износу од 3.150,00 динара, градске административне таксе у износу од 3.770,00 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 952-04-090-22173/2020 од 25.12.2020. године, издата од Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад 1;

2. Копија катастарског плана водова број 956-01-302-20660/2020 од 25.12.2020. 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: 5 (пет);
- постојећи објекти се уклањају.

**VII. Плански основ:** План генералне регулације простора за мешовиту намену између Булевара Европе, Булевара цара Лазара, улица Стражиловске и Жарка Зрењанина, Булевара Михајла Пупина, улица Јеврејске и Футошке у Новом Саду ("Сл. лист Града Новог Сада", број 40/11, 30/12-исправка, 45/15, 63/15, 9/16, 19/16, 34/17, 21/18, 22/19 и 50/19) и План детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду ("Сл. лист Града Новог Сада", број 50/19).

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

- намена парцеле: вишепородично становање
- спратност: Су+П+2+Пк
- дозвољена висина објекта: ограничава се бројем надземних етажа
- грађевинска линија: према планском документу
- регулациона линија: према планском документу

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА МЕШОВИТУ НАМЕНУ ИЗМЕЂУ БУЛЕВАРА ЕВРОПЕ, БУЛЕВАРА ЦАРА ЛАЗАРА, УЛИЦА СТРАЖИЛОВСКЕ И ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА, БУЛЕВАРА МИХАЈЛА ПУПИНА, УЛИЦА ЈЕВРЕЈСКЕ И ФУТОШКЕ У НОВОМ САДУ

### **СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

Спровођење важећих урбанистичких планова

На већем делу подручја обухваћеног планом остају на снази и примењиваће се и даље урбанистички планови, али у деловима у којима нису у супротности са овим планом, и то: План детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/07 и 61/10).

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО УЛИЦА ЦАРА ДУШАНА У НОВОМ САДУ

### **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

Заштита градитељског наслеђа

У складу са чланом 109. Закона о културних добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11-др. закон и 99/11-др. закон), ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

Заштита природних добара

У простору у обухвату плана не постоје евидентирана заштићена природна добра. Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави министарству надлежном за послове животне средине у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

Степен комуналне опремљености по целинама и зонама из планског документа, који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја, у просторним целинама које су основ за спровођење, потребно је обезбедити приступ планираних садржаја јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу. Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном и топлотном енергијом. Комунално опремање ће се извршити прикључењем на изграђену или планом предвиђену водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу. Изузетно, прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

#### Општеградски центар

Општеградски центри планирани су уз Булевар Европе, Футошку улицу и Улицу цара Душана. Планирани су објекти чија је парцела под габаритом објекта окружена површинама јавне намене, односно објекти на припадајућој парцели која представља површине осталих намена. У оквиру општеградског центра планирани су стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени и пословни објекти.

Дозвољава се изградња сутерена и подрума у свим објектима, уз услов да се техничким решењима заштите од подземних вода. Просечна површина стамбене јединице не сме бити мања од 60 m<sup>2</sup> (нето). Минималну нето површину стана пројектовати у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник РС" бр. 58/12, 74/15 и 82/15), односно у складу са важећим прописом који регулише ову област. Гаражирање и паркирање возила обезбеђује се у оквиру сопствене парцеле за објекте изграђене на припадајућој парцели према нормативу 1 стан једно паркинг место, односно 1 паркинг место на 70 m<sup>2</sup> пословног простора. Обавезна је изградња подземних гаража. Простор изнад гаража мора бити адекватно уређен и озелењен.

Објекте пројектовати са косим кровом, максималног нагиба ~ 30 степени. Максимална висина надзетка у оквиру поткровне етаже износи 1,60 m на линији основног габарита објекта. У оквиру поткровне етаже дозвољено је формирање дуплекс-станова. Поткровну етажу је могуће формирати и као етажу пуне спратне висине покривене плитким кровом нагиба до 10 степени. Уколико је последња етажа планирана као пун спрат покривена је плитким косим кровом или равним кровом који се може и озеленити и на њему планирати перголе и настрешнице.

Висина пода приземља за ванстамбене садржаје је до 20 cm изнад коте тротоара. Код стамбене намене минимална висина пода приземља је 1,20 m изнад коте тротоара. Приликом пројектовања неопходно је обезбедити савладавање ове висинске разлике унутар габарита објекта.

Положај објеката на парцели и обезбеђивање саобраћајног приступа дефинисани су у складу са важећим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС" бр. 22/15), односно са важећим прописом који регулише ову област. Ограђивање парцеле за објекте са припадајућим парцелама није дозвољено.

#### Вишепородично становање

За изградњу планираног вишепородичног стамбеног објекта спратности Су+П+2+Пк у Улици Теодора Павловића број 6 примењиваће се услови дефинисани у подтачки 4.1.2 „Општеградски центар“.

## Правила за опремање простора инфраструктуром

### Услови за изградњу паркинг гараже

Сви објекти за гаражирање путничких аутомобила (јавна гаража, гараже у оквиру објеката, сутеренске гараже у оквиру објеката...) се морају извести у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Службени лист Србије и Црне Горе" број 31/05).

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

- колски приступ: из Улице Теодора Павловића и Улице браће Кркљуш
- пешачки приступ: из Улице Теодора Павловића и Улице браће Кркљуш

### **X. Посебни услови:**

- **Предметна парцела 2963 К.О. Нови Сад II НЕ ИСПУЊАВА** услове за грађевинску парцелу. У складу са важећим планским решењем потребно је формирати грађевинску парцелу и одвојити део за саобраћајницу - јавно грађевинско земљиште до подношења захтева за издавање грађевинске дозволе.

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

1. Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије: 86.1.1.0.-Д-07.02.-385711-20 од 31.12.2020. године са Уговором број 86.1.1.0.-Д-07.02.-385711-20-УГП од 31.12.2020. године, издати од Оператора дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад;

2. Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода: број 3.4.20-14968 од 29.12.2020. године, издати од ЈКП Водовод и канализација Нови Сад.

3. Услови за прикључење на систем даљинског грејања, односно на дистрибутивни систем природног гаса: број 1390/396 издати од ДП "НОВИ САД-ГАС" Нови Сад;

4. Услови прикључења на јавни пут број 2031-12288е од 30.12.2020. године издати од ЈКП "ПУТ" Нови Сад;

**XII.** Саставни део ових локацијских услова чини Идејно решење 0-Главна свеска број IDR 1353/20 од новембра 2020. године и 1-Пројекат архитектуре IDR 1353/20 од новембра 2020. године, израђени од "ТИМ ИНЖЕНЈЕРИНГ СИСТЕМ" DOO NOVI SAD, главни пројектант Ђорђе Петровић, дипл.грађ.инж. број лиценце 310 М888 13.

**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:** 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 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. ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад,
3. Оператор дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд,  
Огранку Електродистрибуција Нови Сад,
4. ДП "НОВИ САД-ГАС" Нови Сад,
5. ЈКП "ПУТ" Нови Сад.