

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Број: ROP-NSD-23513-LOCH-2/2020
Дана: 02.10.2020.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 **TIM INŽENJERING SISTEM DOO NOVI SAD** са седиштем у Новом Саду, Улица браће Рибникар број 29, за издавање локацијских услова, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I. За изградњу стамбене зграде (тип објекта: у непрекинутом низу), спратности: подрум, приземље, три спрата и поткровље (По+П+3+Пк), бруто развијене грађевинске површине 1.840,12 m² са 27 (двадесет седам) стамбених јединица, 1 (једним) пословним простором, 10 (десет) гаража и 4 (четири) гаражна места, на катастарским парцелама 8600 и 8601 К.О. Нови Сад I, у Улици Ђорђа Рајковића број 24, у Новом Саду.

II. Објекат је категорије В, претежног класификационог броја 112222.

III. На катастарској парцели је предвиђено 18 (осамнаест) паркинг места.

IV. Документација приложена уз захтев:

1. Идејно решење 0-Главна свеска број IDR 1310/20 од августа 2020. године и 1-Пројекат архитектуре број IDR 1310/20 од августа 2020. године, израђени од Tim Inženjering Sistem d.o.o., Novi Sad, главни пројектант Ђорђе Петровић, дипл. инж. грађ. број лиценце 310 М888 13;

2. Доказ о уплати републичке административне таксе у износу од 4.070,00 динара, градске административне таксе у износу од 3.770,00 динара и накнаде за Централну евиденцију обједињених процедура у износу од 2.000,00 динара.

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

1. Копија катастарског плана број 953-1/2020-1127 од 03.07.2020. године, издата од Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад 2;

2. Копија катастарског плана број 953-1/2020-1128 од 03.07.2020. године, издата од Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад 2;

3. Копија катастарског плана водова број 956-01-302-8911/2020 од 14.07.2020. године, издата од Републичког геодетског завода, Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Нови Сад.

VI. Подаци о постојећим објектима на парцелама:

- број објеката: 7;
- постојећи објекти се уклањају.

VII. Плански основ: ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ У НАСЛЕЂЕНИМ АМБИЈЕНТАЛНИМ ЦЕЛИНАМА У НОВОМ САДУ ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 52/11, 17/17, 9/18, 22/19 и 50/19), ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДБАРЕ У НОВОМ САДУ ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 12/11 и 17/17).

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
- индекс заузетости: до 50 %
- спратност:
- дозвољена висина објекта:
- грађевинска линија: поклапа се са регулационом линијом
- регулациона линија: према ситуационом плану

Извод из ПДР-а:

4.2. План заштите градитељског наслеђа

Поред описаног, ово подручје се налази у зони потенцијалних археолошких налазишта, те се планом условљавају и адекватне мере заштите археолошких локалитета које подразумевају обавезу инвеститора да у случају замене објеката изврши претходно сондажно археолошко ископавање терена.

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

5.3.1. Општа правила

Габарити објеката могу се дефинисати као слободностојећи или у низу.

Мора се обезбедити приступ унутрашњости парцеле пасажима минималне ширине 3,5 m и висине 4,0 m.

Препоручује се код вишепородичног становања изградња у непрекинутим низовима.

Висина приземне етаже ванстамбене намене је приближно 4 m.

Обавезна је изградња подрумских етажа у функцији паркирања, ако другачије не може да се обезбеди за сваку јединицу (пословну или стамбену) по једно паркинг место у свим објектима. Услов је да се техничким методама заштити од утицаја подземне воде, те да се не ремети нивелација површина у непосредном окружењу објекта.

Објекте пројектовати са косим кровом (максималног нагиба до 30%), покривене лимом, благог нагиба - до 15° сакривеним иза атике, или равним, у зависности од непосредног окружења и архитектуре објекта, уколико планом није стриктно дефинисано.

Код свих објеката са косим кровом могуће је коришћење поткровља у оквиру волумена конструкције, са назитком максималне висине 0,5 m, изузев код блока број 18, где је могуће пројектовати назидак до 1,60 m.

Осветљавање поткровне етаже ка улици искључиво је преко полеглих кровних прозора. Са дворишне стране могућа је и примена вертикалних прозора у складу са скицом.

Намена нових објеката је стамбена, пословна или стамбено-пословна, уколико није стриктно дефинисано.

Висина пода приземља за ванстамбене садржаје је максимално 20 cm изнад коте терена.

Просечна површина страна нето је 55 m², а тежи се ка квадратури од 60 m² нето и 90 m² бруто.

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

- пешачки приступ: из улице Ђорђа Рајковића
- колски приступ: из улице Ђорђа Рајковића

– паркирање: За све објекте обавезна је изградња подрумске гараже, ако не постоје другачији услови за обезбеђење довољног броја паркинг места (1 стан 1 паркинг место, 70 m² пословног простора једно паркинг место).

X. Посебни услови:

- Предметне парцеле 8600 и 8601 К.О.Нови Сад I НЕ ИСПУЊАВАЈУ услове за грађевинску парцелу. Пре подношења захтева за употребну дозволу потребно је формирати грађевинску парцелу у складу са важећим планским решењем.

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

1. Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије: број 86.1.1.0-Д-07.02.-271672-20 од 23.09.2020. године са Уговором број 86.1.1.0-Д-07.02.-271672-20-УГП од 23.09.2020. године, издати од Оператора дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад,

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

У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету (подземни 0,4 kV вод). Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је:

- Закључивање уговора о опремању земљишта између имаоца јавног овлашћења „ЕПС Дистрибуција“ 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 „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 3.4.20-14663 од 23.09.2020. године издати од ЈКП Водовод и канализација Нови Сад;

3. Услови за прикључење на систем даљинског грејања, односно на дистрибутивни систем природног гаса: број 1390/262, издати од „NOVI SAD – GAS“ д.о.о.;

4. Услови у погледу мера заштите од пожара: број 217-13792/20 од 23.09.2020. године, издати од Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Новом Саду.

XII. Саставни део ових локацијских услова чини Идејно решење број IDR 1310/20 од августа 2020. године, израђен од Tim Inženjering Sistem d.o.o., Novi Sad, главни пројектант Ђорђе Петровић, дипл. инж. грађ. (број лиценце: 310 M888 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. "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд,
Огранак Електродистрибуција Нови Сад,
3. ЈКП Водовод и канализација Нови Сад,
4. „NOVI SAD – GAS“ д.о.о.,
5. Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације,
Управе за ванредне ситуације у Новом Саду.