



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

Број: ROP-NSD-22665-LOC-1/2021

Дана: 06.09.2021. године

НОВИ САД

MP

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** (МБ: 20443529, ПИБ: 105723838) 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, два спрата и поткровље (По+П+2+Пк), бруто развијене грађевинске површине 2.309,71 м² са 26 (двадесет шест) стамбених јединица, 1 (једним) пословним простором, 8 (осам) гаража за смештај 10 (десет) возила и 8 (осам) гаражних места, на катастарским парцелама 8497 и 8498 К.О. Нови Сад I (731 м²), у Улици беле њиве број 39-41, у Новом Саду.

II. Објекат је категорије В, претежне класификационе ознаке 112222.

III. На катастарској парцели је предвиђено 9 (девет) паркинг места.

IV. Документација приложена уз захтев:

- Идејно решење 0-Главна свеска број IDR 1400/21 од јула 2021. године и 1-Пројекат архитектуре број IDR 1400/21 од јула 2021. године, израђени од Tim Inženjering Sistem d.o.o. Novi Sad, главни пројектант Петровић Ђорђе, дипл.инж.грађ. број лиценце 310 M888 13;
- Доказ о уплати републичке административне таксе у износу од 4.210,00 динара, градске административне таксе у износу од 4.250,00 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 952-04-226-16285/2021 од 11.08.2021. године, издата од Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад 2;
2. Копија катастарског плана водова број 956-302-17462/2021 од 11.08.2021. 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: према копији плана евидентирано је 9 објеката;
- постојећи објекти се уклањају.

VII. Плански основ: ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ НАСЛЕЂЕНИМ АМБИЈЕНТАЛНИМ ЦЕЛИНАМА У НОВОМ САДУ ("Службени лист Града Новог Сада", број 52/11, 17/17, 9/18, 22/19, 50/19 И 28/21) и ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДБАРЕ НОВОМ САДУ ("Службени лист Града Новог Сада", број 12/2011 и 17/2017).

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

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

5.3.1. Општа правила

Графичким приказом "План намене земљишта, саобраћајне инфраструктуре, регулације и нивелације" у размери 1: 1000 дефинисана је оквирна зона изградње, односно реконструкције објеката на парцели. Приликом дефинисања габарита објеката могућа су одступања унутар зоне.

Габарити објеката могу се дефинисати као слободностојећи или у низу, и остале варијанте у складу са правилима регулације за вишепородичне стамбене објекте.

У сваком случају мора се обезбедити приступ унутрашњости парцеле пасажима минималне ширине 3,5 m и висине 4,0 m. Положај пасажа дефинисан на графичким приказима није обавезујући, изузев ако посебним условима то није утврђено.

Препоручује се код вишепородичног становања изградња у непрекинутим низовима.

Висине нових објеката дефинисане су бројем надземних етажа и максималном висином венца.

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 методима 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.

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

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

Код реализације објеката по парцелама, неопходно је максимално искористити расположиви потенцијал парцеле за решавање мирујућег саобраћаја, организовањем отвореног паркинга, или приземних гаража на слободном делу парцеле, односно изградњом гараже испод целе парцеле, уз поштовање норматива да се за један стан или 70 m² бруто корисне површине планира једно паркинг место. У случају изградње испод целе парцеле мора се на делу изван габарита објекта испоштовати нивелета терена.

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).

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

5.3.2. Специфични услови за појединачне блокове

Блок број 9

Планирана намена у северозападном делу блока је спортски парк, а у југоисточном вишепородично становање. У делу спортског парка, планира се могућност изградње отворених спортских терена и уређење парковске површине.

Реализација вишепородичних објеката на парцелама одвијаће се у складу са општим правилима уз обавезу обједињавања парцела у складу са графичким приказом број 4.

5.4. Услови за опремање простора инфраструктуром

5.4.1. Услови за изградњу и уређење саобраћајних површина

Поред описаних услова, с обзиром да се у непосредном суседству простора који обухвата план налази магистрална пруга Нови Сад – Београд, обавезно је поштовање следећих услова:

-у заштитном пружном појасу се може планирати грађење стамбених, пословних, помоћних и сличних објеката, копање бунара, резервоара, септичких јама, подизање далековода, али не ближе од 30 m рачунајући од осе крајњег колосека. Заштитни пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге, ширине по 200 m, рачунајући од осе крајњих колосека.

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

- пешачки приступ: из Улице беле њиве и Ђорђа Рајковића
- колски приступ: из Улице беле њиве
- 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 8497 и 8498 (К.О.Нови Сад I) НЕ ИСПУЊАВАЈУ услов за грађевинску парцелу. У складу са важећим планским решењем потребно је формирати грађевинску парцелу, до подношења захтева за издавање употребне дозволе.**

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

1. Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије: број 20700-Д.07.02.-179596-21 од 27.08.2021. године са Уговором број 20700-Д.07.02.-179596-21-УГП од 27.08.2021. 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 3.4.20-15870 од 28.08.2021. године, издати од ЈКП Водовод и канализација Нови Сад;
3. Услови за прикључење на дистрибутивни систем природног гаса: број 1390/832, издати од „НОВИ САД – ГАС“ д.о.о. Нови Сад;
4. 7.Услови у погледу мера заштите од пожара: под 09.21.1.1 број 217-12949/21 од 27.08.2021. године, издати од Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Новом Саду;
5. Услови за грађење у железничком подручју: број 3/2021-1251 од 31.08.2021. године, издати о Инфраструктура железнице Србије а.д;

XII. Саставни део ових локацијских услова чини Идејно решење број IDR 1400/21 од јула 2021. године, израђени од Tim Inženjering Sistem d.o.o. Novi Sad, главни пројектант Петровић Ђорђе, дипл.инж.грађ. (број лиценце: 310 M888 13).

XIII. ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ДВЕ ГОДИНЕ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА ИЛИ ИСТЕКА ВАЖЕЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ИЗДАТЕ У СКЛАДУ СА ОВИ 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

ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева,
2. "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад,
3. ЈКП Водовод и канализација Нови Сад,
4. „НОВИ САД – ГАС“ д.о.о. Нови Сад,
5. Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду,
6. Инфраструктура железнице Србије а.д.