



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

Број: ROP-NSD-3754-LOC-1/2023

Дана: 29.02.2023. године

НОВИ САД

ТСС

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, 9/20 и 52/21) 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**, за издавање локацијских услова, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I. За изградњу **стамбене зграде**, спратности: подрум, приземље, четири спрата и поткровље (По+П+4+Пк), са 27 (двадесет и седам) стамбених јединица, 1 (једним) пословним простором, 7 (седам) гаража и 4 (четири) гаражна места, бруто развијене грађевинске површине 2.212,00 m², на катастарској парцели број 8474 К.О. Нови Сад I, Улица Југ Богдана број 27, у Новом Саду.

II. Стамбена зграда је категорије В, класификациони број 112222 са учешћем од 97,82% у укупној површини објекта, и класификациони број 122011 са учешћем од 2,18% у укупној површини објекта.

III. Документација приложена уз захтев:

- Идејно решење: 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број IDR 1500/22 од децембра 2022. године, израђено од Tim Inženjering Sistem d.o.o. Novi Sad, главни пројектант Ђорђе Петровић, 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.

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

1. Копија катастарског плана број 953-226-21723/2022 од 22.11.2022. године, издата од Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад 2;
2. Копија катастарског плана водова број 956-302-3757/2022 од 29.12.2022. године, издата од Републичког геодетског завода, Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Нови Сад.

V. Подаци о постојећим објектима на парцели/парцелама:

- број објеката: 3;
- постојећи објекти се уклањају.

VI. 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, 50/19, 28/21, 51/21-др.план, 41/22-др- план и 42/22), и **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДБАРЕ У НОВОМ САДУ** ("Службени лист Града Новог Сада", број 59/21)

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

Извод из ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДБАРЕ У НОВОМ САДУ

"3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.2. Планирана претежна намена и подела простора на урбанистичке целине

Урбанистичка целина број 2 (Вишепородично становање Подбаре) обухвата централни и највећи део Планом обухваћеног подручја. Урбанистичка целина је у процесу интензивне реконструкције и намењена је вишепородичном становању великих и средњих густина, општеградском центру, јавним службама и вишеспратној гаражи. Ова целина је у процесу реализације мањег интензитета.

3.4. План регулације површина јавне намене са нивелацијом

3.4.1. План регулације површина јавне намене

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: ... делови парцела бр...8474...

3.7. Услови и мере заштите градитељског наслеђа

Мере заштите простора:

- Уколико се приликом грађевинских или других радова наиђе на археолошко налазиште, археолошке предмете или остатке некрополе, неопходно је обавестити надлежну службу заштите како би се обезбедио археолошки надзор и контрола земљаних радова, према члану број 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 – др. закони и 99/11 – др. закон).

3.8. Услови и мере заштите животне средине

Заштита природних добара

У обухвату Плана нема заштићених природних добара.

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Правила грађења за реализацију планираних намена

4.1.2. Правила грађења за објекте осталих намена

4.1.2.1. Општа правила грађења

Правила грађења за објекте у намени вишепородичног становања средњих и великих густина,

општеградских и линијских центара

Задржавају се постојеће грађевинске парцеле, односно формирају се нове према посебним правилима и графичком приказу број 3. Предуслов за формирање грађевинских парцела је излаз на површину јавне намене, па је обавезно обједињавање парцела које немају излаз на јавну површину са оним парцелама које имају. У случају неусаглашености са описом планиране парцелације, важи графички приказ.

У зонама намењеним вишепородичном становању средњих и великих густина, поред намене становања, могуће намене су пословања (канцеларијски простор у домену кварталних услуга) и здравствене намене (медицинске и стоматолошке ординације). Не планира се формирање локала у приземној етажи објекта.

Регулациона и улична грађевинска линија се по правилу поклапају.

Начин изградње је у непрекинутом или прекинутом низу.

Висина објеката је дефинисана бројем надземних етажа и правилима обликовања поткровне етаже и крова.

Дефинисане зоне планиране изградње су истовремено и максимални габарити објеката, а могућа су одступања до 5 %. Нови објекти, односно ширина нових објеката, се по правилу

усклађује са габаритом постојећих непосредно суседних објеката, односно како су дефинисани на графичком приказу број 3.

Планира се могућност изградње подрумске или сутеренске етаже испод целог или дела објекта, уз стварање услова обезбеђења од влаге и подземних вода. Подрумска или сутеренска етажа може бити намењена паркирању возила, техничким и помоћним просторијама. Зона изградње подрумских етажа за намену гаража је могућа испод целе парцеле, уз обавезу обезбеђења услова за формирање прикључака на водове комуналне инфраструктуре и озелењавања, у складу са условима дефинисаним у подтачки 3.5.1. „Саобраћајна инфраструктура“. Због планираних капацитета, обавезна је изградња гаража испод целе парцеле на оним локацијама које су означене на графичком приказу број 3, а могућа је на свим другим парцелама, како би се задовољили услови паркирања возила.

Не планира се изградња дворишних објеката.

Предуслов за изградњу нових објеката је рушење свих објеката на грађевинским парцелама.

За приступ дворишном делу парцеле формирају се пасажии. Колски пасажии су димензија 3,5 са 4 m, односно могу бити и нижи, према условима надлежних служби комуналне инфраструктуре и противпожарне заштите. За колске пасажии који повезују две јавне површине обавезно је утврђивање права службености пролаза.

Минимална стамбена јединица је нето површине 26 m².

Просечна величина стамбене јединице је минимално 60 m² нето.

Могуће је формирање пословног простора у приземљу објеката.

Могућа је промена намене стамбених у пословне јединице искључиво у приземној етажи, односно није могућа на спратним етажама и поткровљу.

Могуће је укрупњавање површине стамбеног или пословног простора спајањем мањих јединица, без ограничења.

Не планирају се мансардни кровови на новим објектима.

Пад свих кровних равни је обавезно према фасадама. Ако је објекат на угаоној локацији, коси кров се формира са падом према обе уличне фасаде, односно није могуће формирање забата.

Формирање атике је могуће до максимално 1 m висине од коте међуспратне конструкције.

На етажи поткровља могу се планирати препусти, терасе, балкони и лође.

Висина пода приземља за нестамбене садржаје је максимално 20 cm изнад нивелете терена, односно максимум 120 cm за стамбене садржаје.

На свим фасадама постојећих и планираних објеката није могуће формирање отвора стамбених просторија на удаљењу мањем од 2,5 m од граница суседне парцеле грађевинског земљишта осталих намена.

Акцентовање угоне зоне објекта је могуће само обликовањем фасаде.

Могуће је ограђивање парцела комбинованом, зиданом и транспарентном оградом. Укупна висина ограде не може бити већа од 180 cm, а зидани део ограде је максимално висок 90 cm.

Приликом изградње објеката у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине или већи, и симетричан светларнику постојећег објекта.

Могућа је изградња подрумских и сутеренских етажа уз обавезне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода, у случају кад то природни услови захтевају.

Сви планирани објекти морају обавезно обезбедити паркинг простор у оквиру парцеле објекта, по правилу: једна стамбена јединица – једно паркинг место, а за пословне просторе – једно паркинг место на 70 m² нето површине.

Број стамбених и пословних јединица планираних објеката не сме бити већи од броја обезбеђених гаражних или паркинг места на грађевинској парцели. Неопходан број паркинг и/или гаражних места се може обезбедити у сутеренској, односно подрумској етажи објекта, у приземљу дворишног дела објекта, у дворишном, неизграђеном делу парцеле, односно у подрумском нивоу неизграђеног дела парцеле. Број подземних етажа није ограничен.

Изградња гараже у подруму објекта или подрумске етаже испод неизграђеног дела парцеле се не планира уколико се број неопходних паркинг места обезбеди у приземној етажи, односно дворишном делу парцеле. Дворишни објекти других намена се не планирају. Приступ сутеренским и подрумским етажама се планира кроз колски пасаж, односно директним приступом рампом или ауто лифтом, у оквиру парцеле корисника. Положај пасажа и/или приступа подземним етажама се одређује у пројекту објекта.

Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели и рачунају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индекс.

Обавезно је планирати просторију за држање бицикала. Просторија се по правилу планира у приземљу, а могуће је и у сутеренској или подрумској етажи ако је обезбеђен приступ лифтом или рампом.

Задржавају се постојећи дворишни, приземни објекти намењени гаражама, односно не планирају се нови објекти у овој намени.

На свакој парцели се мора обезбедити минимално 10 % озелењене, односно хортикултурно уређене површине. У случају да се испод неизграђеног дела парцеле мора обезбедити подрумска етажа, озелењавање се планира у форми озелењеног кровног врта (интензиван или полуинтензиван зелени кров), како је дефинисано у пододељку 3.6. Уколико се испод неизграђеног дела парцеле не планира подрумска етажа, поплочавање дворишног дела парцеле је обавезан перфорираним плочама.

4.1.2.2. Посебна правила уређења и грађења

Урбанистичка целина број 2 (Вишепородично становање Подбаре)

Урбанистичка целина број 2 обухвата блокове бр. 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 19 и 22, и делове блокова бр. 1, 2, 4, 7 и 9.

Целина је намењена општеградским центрима, вишепородичном становању средњих густина, основној школи, предшколској установи, здравственој установи, вишеспратној гаражи, радној површини, уређеној јавној површини (зелени сквер, урбани џеп и сл.), парковској површини и трансформаторским станицама.

Вишепородично становање средњих густина

Намена зоне је вишепородично становање уз могућност пословања у форми канцеларијског простора (за различите врсте услуга из домена кварталних услуга) и за намену здравства (медицинске и стоматолошке ординације).

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

- пешачки приступ: из Улице Југ Богдана;
- колски приступ: из Улице Југ Богдана;

IX. Посебни услови:

- Обавезује се инвеститор да до подношења захтева за издавање грађевинске дозволе формира грађевинску парцелу у складу са планском документацијом, одвајањем дела парцеле за јавну површину - саобраћајницу.

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

1. Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије: број 2540400-Д.07.02.-111451-23 од 23.03.2023. године, са Уговором број 2540400-Д.07.02.-111451-23-УГП од 09.02.2023. године, издати од Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад;
2. Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода: број 3.4.20-17885 од 15.03.2023. године, издати од ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад;
3. Услови за прикључење на систем даљинског грејања, односно на дистрибутивни систем природног гаса: број 390/755-2 од 15.03.2023. године, издати од ДОО "Нови Сад - Гас" Нови Сад,
4. Услови у погледу мера заштите од пожара: под 09.21.1.1 број 217-2660/23 од 20.03.2023. године, издати од Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Новом Саду;

XI. Саставни део ових локацијских услова чини Идејно решење: 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број IDR 1500/22 од децембра 2022. године, израђено од Tim Inženjering Sistem d.o.o. Novi Sad, главни пројектант Ђорђе Петровић, дипл.инж.грађ, број лиценце 310 M888 13.

ХII. 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.

ХIII. 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. Огранку Електродистрибуција Нови Сад,
4. ДОО "Нови Сад - Гас" Нови Сад,
5. Министарству унутрашњих послова, Сектору за ванредне ситуације, Управи за ванредне ситуације у Новом Саду.