



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

Улица школска број 3

Тел: 021/422-644

Број: ROP-NSD-34173-LOCH-2/2024

Дана: 19.11.2024. године

НОВИ САД

МР

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 и 35/23), решавајући по захтеву **TIM INŽENJERING SISTEM DOO NOVI SAD** (МБ: 20443529, ПИБ: 105723838), 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 1.527,34 m² са 21 (двадесет једном) стамбеном јединицом, 9 (девет) гаража за смештај 12 (дванаест) возила и 4 (четири) гаражна места, у Новом Саду, у Улици беле њиве, на катастарским парцелама 8634 и 8635, обе у К.О. Нови Сад I.

II Објекат је категорије В, класификациони број 112222 са учешћем од 100,00 % у укупној површини објекта.

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

IV Документација приложена уз захтев:

1. Идејно решење: 0-Главна свеска број IDR 1611/24-00_rev 01 од октобра 2024. године и 1-Пројекат архитектуре број IDR 1611/24_rev 01 од октобра 2024. године, израђени од Tim Inženjering Sistem d.o.o. Novi Sad, главни пројектант Оливера Мутавцић, дипл.инж.арх. број лиценце 300 O605 16;
2. Доказ о уплати републичке административне таксе у износу од 5.090,00 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 952-04-226-22111/2024 од 23.10.2024. године, издата од Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад 2;
2. Копија катастарског плана водова број 956-302-27464/2024 од 22.10.2024. 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 у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 52/11, 17/17, 09/18, 22/19, 50/19, 28/21, 42/22, 60/23, 10/24 и 50/24) и ПДР ПОДБАРЕ У НОВОМ САДУ ("Службени лист Града Новог Сада", број 59/21).

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

-услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање возила:

- 1) пешачки приступ: из Улице беле њиве,
- 2) колски приступ: из Улице беле њиве,
- 3) паркирање: решити на парцели корисника,

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Концепт уређења простора

Концепт уређења заснива се на наставку трансформације Подбаре у део града већински намењен вишепородичном становању, са пратећим јавним службама, како је то трасирано претходним планом детаљне регулације. Поред вишепородичног становања средњих и великих густина, планиране су и намене породичног становања, пословања, јавних служби (предшколска установа, здравствена установа, основна школа) и спортски парк.

3.2. Планирана претежна намена и подела простора на урбанистичке целине

Обухваћено подручје може се поделити на четири 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.

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

Дефинисане зоне планиране изградње су истовремено и максимални габарити објекта, а могућа су одступања до 5 %. Нови објекти, односно ширина нових објекта, се по правилу усклађује са габаритом постојећих непосредно суседних објекта, 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.

Предуслов за изградњу нових објекта је рушење свих објекта 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.

Могуће је формирање пословног простора у приземљу објекта.

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.

На новим објектима планира се могућност формирања еркера ширине 1,2 m на уличним фасадама објекта на 50 % површине фасаде само у улицама и на трговима довољно широког попречног профила, у Улици Венизелоса, Темеринској, улицама Филипа Вишњића, Гундулићевој (од броја 27 до 35), Јаше Игњатовића, Павла Стаматовића, Марка Миљанова и на Тргу Саве Вукосављева. Препусти на уличним фасадама се планирају на објекту на углу улица Марка Миљанова и Косовске. Препусти ширине 1,2 m, су могући на дворишним фасадама. У свим другим деловима плана, објекти могу да имају препусте до 0,5 m у циљу формирања архитектонске фасадне пластике. Препусте у дворишним фасадама није могуће пројектовати ако је удаљење до границе суседне парцеле мање од 4 m.

Препусти се не планирају на дворишним крилима планираних објекта у Гундулићевој улицу 27 (парцела број 8687) и 31 (катастарске парцеле бр. 8689 и 8691), због релативно мале ширине планираних грађевинских парцела. Могуће је планирати лође на свим фасадама планираних објекта.

Планирају се равни, односно кровови малог нагиба (до 10°), коси кровови са нагибом око 33° и лучни (цилиндрични) кровови.

Поткровље се може формирати као повучена етажа, у складу са пројекцијом назитка од 1,6 m, тако да се обавезно формира низ наткривених лођа. Изнад овако обликованог поткровља планира се плитак кров малог нагиба (до 10°).

Могуће је формирање поткровља испод косог или лучног крова, са назитком до 50 cm, а осветљење извести полеглим кровним прозорима на уличној, односно полеглим и/или вертикалним кровним прозорима на дворишној фасади, до 50 % површине крова. У оквиру

поткровне етаже косих и лучних кровова могуће је формирање и другог нивоа, у форми дуплекса, ако висина простора то дозвољава.

Обавезно је формирање косог крова у делу Алмашког краја, у Текелијиној улици јужно од Гундулићеве, улицама Коче Коларова, Саве Вуковића и Алмашкој.

Објекти планирани са равним кровом, према графичком приказу број 3, могу имати раван кров или кров малог нагиба на делу или на целој површини основе, без могућности формирања поткровне етаже. Равни кровови могу бити проходни и непроходни. Кровови малог нагиба се планирају као непроходни. На равном крову је могуће формирати излаз у виду кровне кућице, за намену степенишне комуникације и пратећих просторија. Максимална површина кровне кућице је до 15 % површине основе. Санација постојећих равних кровова је могућа променом постојећег покривача или изградњом конструкције плитког крова нагиба до 10°.

Лучни (цилиндрични) кров се планира са назитком највише 50 cm, а осветљење извести полеглим кровним прозорима на уличној, односно полеглим и/или вертикалним кровним прозорима на дворишној фасади, до 50 % површине крова. Радијус крова се утврђује у односу на ширину габарита објекта, унутар пројекције попречног пресека косог крова, према Скици: „Начин формирања лучних кровова – карактеристични пресек“. У оквиру овако обликоване поткровне етаже планирају се највише два корисна нивоа. На угаоним парцелама објеката са лучним крововима, у зони угла, уместо поткровне етаже могуће је формирати повучени спрат повећане висине, до највише коте (стреле) лука. Повучени спрат је покривен равним или кровом малог нагиба. У оквиру повећане спратне висине могуће је формирати максимално два корисна нивоа.

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.

Акцентоване 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 објекта 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 индексе.

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 цеп 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). Могућа је и искључиво пословна намена за објекте спратности Су+П+2+Пк, у Улици патријарха Чарнојевића бр. 3, 5 и 7.

Планирана парцелација је дефинисана на графичком приказу број 3.

Планира се изградња објекта на планираним грађевинским парцелама, у прекинутом и непрекинутом низу како би се формирали блокови ивичне изградње.

Подрумска етажа је планирана испод површине целе парцеле.

У случају изградње испод целе парцеле мора се на делу изван габарита објекта испоштовати нивелета терена. Изван зоне изградње могуће је планирати изградњу аутолифта за подземну гаражу.

Обавезно је решавање паркирања и гаражирање возила у оквиру парцела, према параметрима утврђеним општим правилима.

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

1. Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије број 2541200-Д-07.02.-486770-24 од 15.11.2024. године са Уговором број 2541200-Д-07.02.-486770-24-УГП од 15.11.2024. 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:

У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета (кабловска НН мрежа) на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је:

- **Закључивање уговора о опремању земљишта између имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад и инвеститора или јединице локалне самоуправе (изградња кабловске НН мреже);**
2. Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода број 3.4.20-19770 од 28.10.2024. године, издати од ЈКП Водовод и канализација Нови Сад;

3. Услови за прикључење на систем даљинског грејања, односно на дистрибутивни систем природног гаса број 1390/2046-2 од 18.11.2024. године, издати од ДОО "Нови Сад-Гас" Нови Сад;
4. Услови прикључења на јавни пут: број 2031-6362/1021 од 31.10.2024. године издати од ЈКП Пут Нови Сад;
5. Услови у погледу мера заштите од пожара: под 07.21.1 број 217-8281/24 од 29.10.2024. године, издати од Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Новом Саду.

X Посебни услови:

-уз захтев за издавање употребне дозволе потребно је доставити доказ о формираној грађевинској парцели за предметни тип објекта у складу са планским документом;
-инвеститор је у обавези да уз захтев за издавање грађевинске дозволе достави решење о сагласности на План управљања отпадом.

XI Саставни део ових локацијских услова чини Идејно решење 0-Главна свеска број IDR 1611/24-00_rev 01 од октобра 2024. године и 1-Пројекат архитектуре број IDR 1611/24_rev 01 од октобра 2024. године, израђени од Tim Inženjering Sistem d.o.o. Novi Sad, главни пројектант Оливера Мутавцић, дипл.инж.арх. (број лиценце: 300 O605 16).

XII 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.

XIII 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) 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 590,00 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, путем пуномоћника,
2. Огранку Електродистрибуција Нови Сад,
3. ЈКП Водовод и канализација Нови Сад,
4. ДОО "Нови Сад-Гас" Нови Сад,
5. ЈКП Пут Нови Сад,
6. Министарству унутрашњих послова Републике Србије.

