



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Број: ROP-NSD-10935-LOCH-2/2021
Дана: 01.10.2021. 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, 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 **"БУЛЕВАР ГРАДЊА 021" ДОО НОВИ САД** (ПИБ: 112244761, МБ: 21634034) са седиштем у Новом Саду, Улица Алексе Шантића број 57, за издавање локацијских услова, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I. За изградњу **стамбене зграде** (тип објекта: непрекинути низ), спратности: сутерен, приземље, три спрата и поткровље (Су+П+3+Пк), бруто развијене грађевинске површине 2.257,88 m², са 35 (тридесет пет) стамбених јединица, 2 (два) магацина и 18 (осамнаест) гаражних места, на катастарским парцелама број 8402/2, 8403, 8404, 8407/3 и 8408/3 све у К.О. Нови Сад I, Улица Карађорђева број 34 и 36, у Новом Саду.

II. Стамбена зграда је категорије В, претежног класификационог броја 112222.

III. На катастарској парцели је предвиђено 20 (двадесет) паркинг места.

IV. Документација приложена уз захтев:

1. Идејно решење 0-Главна свеска број Е 513/21-IDR.1 од априла 2021. године и 1-Пројекат архитектуре Е 513/21-IDR.1 од априла 2021. године, израђени од *Biro za projektovanje i inženjering "mARNi"* Tamara Pavlović PR Novi Sad, главни пројектант Павловић Мирко, дипл.инж.арх. број лиценце 300 F333 07;

2. Доказ о уплати републичке административне таксе у износу од 4.090,00 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 952-04-226-15728/2021 од 04.08.2021. године, издата од Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад 2;

2. Копија катастарског плана водова број 956-302-15259/2021 од 14.07.2021. 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: 4 (четири);
- 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. 52/2011, 17/2017 и 9/2018, 22/2019 и 50/19) и План детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду ("Службени лист града Новог Сада", бр. 13/2019 и 32/2019-исправка).

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+З+Пк
- дозвољена висина објекта: ограничена бројем надземних етажа
- грађевинска линија: поклапа се са регулационом линијом
- регулациона линија: према планском документу

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ У НАСЛЕЂЕНИМ АМБИЈЕНТАЛНИМ ЦЕЛИНАМА У НОВОМ САДУ

НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Урбанистичке целине за које су основ за реализацију важећи планови детаљне регулације Овај план својом просторном организацијом и претежном наменом површина по зонама и целинама, омогућава да се већим делом урбанистичке целине у обухвату плана реализују на основу важећих планова, осим у деловима који престају да важе и то:
- део урбанистичке целине 3 за коју се примењују: План детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 16/07).

МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО – ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА

Археолошки локалитети

У оквиру границе плана нема познатих археолошких локалитета, али је део простора препознат као зона потенцијалног археолошког налазишта с обзиром на непосредну близину регистрованих локалитета. Приликом грађевинских радова стога је неопходно поштовати наведене услове и мере заштите:

- пре предузимања било каквих земљаних радова на свим констатованим археолошким локалитетима, као и у зонама заштите, потребно је од надлежног завода исходovati услове заштите. На овим локалитетима и у зонама заштите, морају се обавити претходна заштитна археолошка истраживања, пре изградње нових објеката, инфраструктурних коридора и извођења других грађевинских радова. Изградња мора бити условљена претходним прибављањем мера заштите;
- на целокупном простору обухвата плана, ван зона археолошких локалитета, потребно је пре отпочињања активности које обухватају веће земљане радове, благовремено обавестити надлежни завод како би се обезбедио археолошки надзор и контрола земљаних радова;

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ САЛАЈКЕ У НОВОМ САДУ

МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Мере очувања природних добара

Према подацима надлежног завода за заштиту природе, на подручју у обухвату плана нема заштићених природних добара нити заштићених подручја.

Мере очувања природних вредности

Приликом извођења било каквих радова на терену инвеститор радова се обавезује да:

"Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати 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.

Мере очувања културних добара

На предметном простору нема евидентираних налаза са архолошким садржајем али он представља зону потенцијалних локалитета са архолошким и историјским садржајем. Поред историјских података и писаних извора као и података са старих карата Новог Сада, случајни налази људских скелетних остатака у Улици Доситејевој указују на постојање некрополе у некадашњој Улици старог гробља. Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, потребно је одмах, без одлагања да се обуставе радови, оставе налази у положају у којем су нађени и обавесте надлежни Завод за заштиту споменика културе.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Планирани објекти

На графичком приказу су дефинисане зоне изградње за планиране објекте различитих намена. Зона изградње представља максимално дозвољени хоризонтални габарит у приземљу који не може бити већи од прописаног индекса заузетости. Мимо овог габарита може се градити други објекат на парцели ако је то у складу са условима дефинисаним овим планом. Такође, могу се пројектовати препусти у складу са одговарајућим правилником и дефинисаним условима. Улични препусти се могу градити тако да најмање 12m мора остати слободно целом висином уличног простора након изградње свих планираних објеката (са обе стране улице). Обе стране улице које се граде морају имати равноправну могућност изградње препуста. У улицама Саве Ђисалова, Карађорђевој и Радоја Домановића, на делу који је намењен породичном становању, улични препусти се не планирају. На целом простору дворишни препусти се могу градити према правилима утврђеним важећим правилником.

Правила уређења и правила грађења за реализацију планираних намена

Планом су утврђена правила уређења и правила грађења за објекте јавне намене и за објекте осталих намена. Сви објекти могу имати сутеренску или подрумску етажу тако да нивелета пода код објеката јавне намене и пословног простора буде највише 20 cm изнад коте терена а за остале највише 120 cm под условом да се денивелација решава унутар објекта и да се примењују прописи о приступачности. Приликом пројектовања подземних етажа (за потребе гаражирања је могуће предвидети више од једне подземне етаже) неопходно је обезбедити објекат од подземних вода уз остале грађевинске прописе. Остали услови у вези са изградњом подземних етажа су прописани појединачно по наменама.

Кровови који се пројектују на објектима могу бити равни, коси, лучни или комбиновани. Могућност примене је дефинисана по наменама. Нагиб кровних равни се формира под углом од највише 30°, а лук код лучних кровова може бити описан око троугла које формирају косе равни. Кров се поставља са назитком у складу са важећим релевантним правилником, али не више од 160cm, а волумен испод крова може бити корисна површина намењена заједничким просторијама или становању исључиво као једна корисна етажа.

Препусти на објектима су дефинисани у односу на ширину саобраћајнице и намену дуж наведених саобраћајница. За остале локације примењују се правила из важећег правилника који регулише ову област.

Колски приступи се планирају за сваку парцелу, према "Условима за грађење саобраћајних површина". Тамо где постоји планирани алтернативни колски приступ, у залеђу Темеринске и Кисачке улице, може се са главне улице планирати пешачки прилаз, а колски искључиво са саобраћајне површине у залеђу, сем на делу где је основ за спровођење План генералне регулације, на локалитету уз Темеринску улицу.

Колски пасажи кроз објекат, уколико се планирају, морају имати димензије најмање 3,5 m ширине и 4 m висине.

Када се гараже граде испод парцеле, изван габарита објекта, неопходно је да се изградња нивелационо усклади са постојећим тереном тако да нивелета изнад гараже буде на коти која није

виша од уличне, односно да се уклапа са нивелетом терна у дворишном делу.

Просечна величина стана са којом је рачунат капацитет је 60 m² нето. Имајући у виду да је обавезно приликом пројектовања, обезбедити паркирање на парцели корисника према дефинисаним правилима, површина просечног стана може бити и већа за конкретну локацију, јер је решавање паркирања приоритетни критеријум приликом пројектовања.

Такође, просечна квадратура стана може бити мања од 60 m² нето, али не мања од 50 m² на оним парцелама на којима је могуће обезбедити потребан број паркинг места и услов за озелењавање парцеле.

Услови за изградњу на површинама осталих намена

Вишепородично становања средњих густина (П+2+Пк до П+3+Пк)

Објекти се првенствено намењују становању а пословање није обавезно, мада је могуће, тако да и приземна етажа може бити намењена становању. Објекти се граде у оквиру дефинисане зоне изградње у складу са прописаним индексом заузетости. Минимална површина парцеле је 600 m².

На целом простору у обухвату плана, где се планира изградња објеката спратности П+2+Пк, уколико је постојећа, односно парцела која се формира обавезним обједињавањем површине најмање 1000 m² (уз одступање од 10%), могуће је градити објекте спратности П+3+Пк уз испуњење свих осталих услова везаних за паркирање и озелењавање. Такође, у овој намени, објекти спратности П+3+Пк се могу градити ако се спајањем парцела за које није прописано обавезно обједињавање формира парцела прописане површине.

Минимални фронт 12 m у непрекинутом низу (најмање 3 објекта), у прекинутом 15 m.

Индекс заузетости је до 50%, за угаоне објекте до 70% али не више него што је дефинисана зона изградње на графичком приказу.

Приземне гараже се могу градити тако да заузимају највише 30% слободног дела парцеле, неугожавајући озелењени део.

Спратност је означена бројем пуних етажа, али простор у волумену крова може бити једна независна етажа уколико постоје просторне могућности. Могуће је пројектовати лучне кровове или лучне у комбинацији са косим тако да је лук у пресеку кровне конструкције може бити описан око троугла који формирају кровне равни нагиба 30°. Могуће је пројектовати повучену завршну етажу са равним или плитким кровом (до 15°) чији се габарит повлачи у односу на основни за 1,5m.

Уколико се пројектује раван препоручује се постављање кровног врта, а кровну конструкцију прилагодити овој могућности. Волумен испод крова се може користити за становање и заједничке просторије као искључиво једна независна етажа.

Број стамбених јединица се усклађује са бројем расположивих паркинг места (1стан, 1 пм. или 1пословна јединица 1 пм. или 70 m² бруто 1пм) .

У приземљу објеката са дворишне стране могуће је пројектовати гараже за смештај возила.

Пожељно је да се 20% неизграђеног дела парцеле (до 10% целе парцеле) намени озелењавању и да се на том делу се не гради подземна гаража. У том случају се подземне гараже се могу градити испод највише 90% површине парцеле како би 20% слободног дела могло бити озелењено. Уколико постоји потреба да се гаража гради испод целе парцеле обавезно је оставити 1m до границе суседне парцеле дуж најмање једне међе, ван габарита објекта, за садњу пузавица и осталог растиња које се може прилагодити простору намењеном за садњу.

Део објекта, или објекат у целини може бити намењен пословању. Планирају се кварталне и терцијарне делатности које не угрожавају становање. Не могу се градити пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, паковање, аутоматизоване перионице и сл.).

Потребан број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа - једно ПМ на 70 m² корисног простора (у даљем тексту под корисним простором се сматра НЕТО површина објекта);
- пошта - једно ПМ на 150 m² корисног простора;

- трговина на мало - једно ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат - једно ПМ на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа - једно ПМ на користан простор за 10 кревета;
- позориште или биоскоп - једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- спортска хала - једно ПМ на користан простор за 40 гледалаца;
- производни, магацински и индустријски објекат - једно ПМ на 200 m² корисног простора.

Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.

Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, и SRPS U.A9.204 који се односи на просторне потребе особа са инвалидитетом.

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

- колски приступ: из Карађорђевог улице;
- пешачки приступ: из Карађорђевог улице;

X. Посебни услови:

- **Предметне парцеле 8402/2, 8403, 8404, 8407/3 и 8408/3 све у К.О. Нови Сад I НЕ ИСПУЊАВАЈУ услове за грађевинску парцелу. У складу са важећим планским решењем потребно је формирати грађевинску парцелу, одвојити део за собраћајницу - 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: 20700-Д.07.02-163839-21 од 27.08.2021. године са Уговором број 20700-Д.07.02-163839-21-УГП од 27.08.2021. године, издати од "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад. **У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету (подземни 0,4kV водови). Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је доставити потврду 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 3.4.20-15831 од 23.08.2021. године, издати од ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

3. Услови за прикључење на систем даљинског грејања, односно на дистрибутивни систем природног гаса: број 1390/847 издати од "НОВИ САД-ГАС" ДОО Нови Сад.

4. Услови у погледу мера заштите од пожара: под 09.21.1.1 број 217-12655/21 од 26.08.2021. 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 Е 513/21-IDR.1 од априла 2021. године и 1-Пројекат архитектуре Е 513/21-IDR.1 од априла 2021. године, израђени од Biro за пројектовање и инжењеринг "mARHi" Tamara Pavlović PR Novi Sad, главни пројектант Павловић Мирко, дипл.инж.арх. број лиценце 300 F333 07.

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. "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд,
Огранку Електродистрибуција Нови Сад,
4. "НОВИ САД-ГАС" ДОО Нови Сад,
5. Министарство унутрашњих послова РС,
Управа за ванредне ситуације, Сектору за ванредне ситуације Нови Сад.