



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Број: ROP-NSD-17346-LOC-1/2021
Дана: 01.09. 2021. године
НОВИ САД
УО

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), 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) и решења в. д. начелника Градске управе за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада број V-40-1/2018-259 од 22.06.2018. године, решавајући по захтеву **PRIMUS LINE DOO NOVI SAD, (МБ 20969075, ПИБ 108288088), са седиштем у Новом Саду, Улица Бем Лилике 2ц,** кога по пуномоћи заступа Костић Саша, за издавање локацијских услова, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I. За изградњу стамбене зграде (тип објекта: у прекинутом низу), спратности: приземље, спрат и поткровље (П+1+Пк), укупне бруто развијене грађевинске површине 305,73 m², са 4 (четири) стамбене јединице, на делу катастарских парцела број 3847/29, 3847/4 и 3847/5 К.О. Ветерник (површине након препарцелације 203 m²), Улица Ибарска бб, у Новом Саду, на Адицама.

II. Стамбени објекат је категорије Б, класификациони број 112221, са учешћем од 100% у укупној површини објекта.

III. Документација приложена уз захтев:

1. Идејно решење: 0-Главна свеска број 04-02-GS/21 од јуна 2021. године и 1-Пројекат архитектуре број 04-02-A/21 од јуна 2021. године, израђено од "INET" samostalni biro za projektovanje i izvođenje građevinskih radova I inženjering Kostić Saša PR, главни пројектант Саша Костић, дипл.инж.грађ. (број лиценце 311 0605 03);
2. доказ о уплати републичке административне таксе у износу од 3.150,00 динара, градске административне таксе у износу од 3.770,00 динара и накнаде за Централну евиденцију обједињених процедура у износу од 1.000,00 динара.

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

1. Копија катастарског плана број 952-04-090-11697/2021 од 14.06.2021. године, издата од Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад 1;
2. Копија катастарског плана водова број 956-302-12602/2021 од 15.06.2021. године, издата од Републичког геодетског завода, Сектора за катастар непокретности, одељења за катастар водова Нови Сад.

V. Подаци о постојећим објектима на парцели:

- број објеката: према копији плана на предметним парцелама нема изграђених објеката;
- постојећи објекти се: -.

VI. Плански основ: План генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 34/2017) и План детаљне регулације Адица у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" број 22/2019)

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

- намена парцеле: планирано породично становање;
- индекс заузетости: до 50%, делови парцеле површине преко 1000m² не улазе у обрачун заузетости и изграђености, па се користе као слободне, неизграђене површине;
- спратност: до П+1+Пк, уз могућност изградње подрумске или сутеренске етаже. ... изградња подрумских и сутеренских етажа је могућа уз обавезне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода;
- максимална висина: 12m;
- грађевинска линија: у складу са планским документом, Тачан положај грађевинске линије у односу на регулациону линију се не условљава, она се може поклапати са регулационом линијом или бити увучена у односу на њу. Уколико постоје изграђени објекти у окружењу онда се утврђује у односу на позицију већине објеката, а за изградњу на потезима где нема објеката у односу на које би се могла утврдити, препоручује се да грађевинска линија буде увучена у односу на регулациону линију 3,0 - 5,0m;
- регулациона линија: у складу са планским документом, *постојеће и планиране регулације улице Ибарске на Адицама*;

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА

Обавеза инвеститора и извођача радова је, да у складу са чланом 109. Закона о културних добрима, уколико приликом извођења земљаних радова, унутар целог обухвата плана, наиђу на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах без одлагања зауставе радове, оставе налазе у положају у којем су пронађени и да одмах о налазу обавесте Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.".

Правила уређења и грађена

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

План уређења зелених површина

-На подручју Адица зелене површине су недовољно заступљене и у доста су лошем и неодржаваном стању. Највећи проценат зеленила се налази у оквиру породичног становања. У већем броју уличних профила нема услова за дрвореде.

-Систем зеленила обезбедиће повезивање, продирање и измену свежих ваздушних маса и опште побољшање урбаног микроклимата (заштита од буке, ветра, прејакe инсолације и др). ...

-Планирано зеленило јавља се у две категорије: зеленило у оквиру јавних намена и зеленило унутар површина других намена. ...

-Зеленило унутар површина других намена је: зеленило унутар површина породичног становања, пословања са становањем, верских објеката, спортско рекреативних комплекса, зеленило унутар површина за туризам, спорт и рекреацију, као и зелене површине унутар намене општеградског центра.

Учешће зеленила за новопланиране комплексе или стамбене блокове у оквиру наведених намена треба да износи најмање 20%. Осим партерне вегетације, зеленило наведених комплекса обавезно треба да чини висока лишћарска и четинарска вегетација и то на најмање 50% озелењене површине.

Сву постојећу квалитетну вегетацију на простору у обухвату плана неопходно је задржати и допунити новом.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Планом се дефинишу правила уређења простора и изградње објеката у форми општих правила и правила која важе за планиране намене, у оквиру издвојених урбанистичких целина.

За сва остала правила, која нису дефинисана овим планом и нису у супротности са њим, примењиваће се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС” број 22/15).

Општа правила

Општа правила за формирање грађевинских парцела ...

-Грађевинска парцела, по правилу, има облик правоугаоника или трапеза. Грађевинска парцела на којој се планира изградња објекта мора да има излаз на јавну саобраћајну површину која је или комунално опремљена, или се планом планира комунално опремање. Задржавају се постојеће катастарске парцеле које својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољавају критеријуме за формирање грађевинских парцела за реализацију планиране намене на начин дефинисан овим правилима. ...

-Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела, када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица, када постојеће парцеле имају велику дубину или површину и када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила уређења. ...

-Толеранција код планом утврђених правила за формирање грађевинске парцеле је 10%.

Општа правила за изградњу и уређење

-Објекти се по правилу постављају на грађевинску линију удаљену 3,0 до 5,0m од регулационе линије уколико није другачије утврђено планом. ...

-Ограђивање парцела јавних и осталих намена планира се транспарентним оградама у комбинацији са зеленилом или комбинованим, при чему је зидани део максимално 0,90m, осим уколико није у посебним условима наведено другачије. Укупна висина ограде је до 1,80m. Ограде се постављају на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

-Паркирање или гаражирање возила се мора обезбедити на парцели према нормативу да се за један стан обезбеди једно паркинг место. ...

Правила уређења и правила грађења за планиране намене површина

Породично становање

-Породично становање подразумева изградњу једног стамбеног породичног објекта на парцели.

-Поред главног објекта, на парцели је могућа изградња приземних помоћних и пратећих објеката.

-У зонама породичне стамбене изградње, где парцеле имају директан излаз само на јавну саобраћајну површину ширине регулације мање од 8,0m, планира се само породично становање, а не планирају се пословни садржаји на парцели.

Правила парцелације

Парцелација и препарцелација неизграђених парцела намењених становању може се вршити под следећим условима:

- за изградњу слободностојећег објекта минимална површина парцеле износи 300m², а улични фронт је најмање ширине 12,0m;

- за изградњу двојног објекта на парцели минимална површина парцеле износи 200m², а уличног фронта је најмање ширине 8,0m;

- за изградњу објеката у прекинутом или непрекинутом низу минимална површина парцеле износи 200m², а улични фронт је најмање ширине 8,0m.

-Максимална површина парцеле се не ограничава. ...

Правила грађења

-На грађевинским парцелама намењеним породичном становању могу се градити четири врсте (типа) објеката – слободностојећи, двојни, у прекинутом низу и непрекинутом низу.

-Тачан положај грађевинске линије у односу на регулациону линију се не условљава, она се може поклапати са регулационом линијом или бити увучена у односу на њу. Уколико постоје изграђени објекти у окружењу онда се утврђује у односу на позицију већине објеката, а за изградњу на потезима где нема објеката у односу на које би се могла утврдити, препоручује се да грађевинска линија буде увучена у односу на регулациону линију 3,0 - 5,0m. ...

-Тип објекта у прекинутом низу може се градити на удаљености од суседног неприслоњеног објекта

минимално 4,0m, а 2,50m од границе према парцели са таквим објектом; у односу на грађевинску линију суседног прислоњеног објекта, дозвољено је смицање за 2,50m, а неопходно је тежити успостављању складног односа основних волумена при уклапању кровова. ...

-Подрумске или сутеренске етаже намењују се за гаражирање возила, помоћне и техничке просторије и сл.

-У оквиру породичног објекта могуће је формирати максимално четири стамбене јединице. На постојећој грађевинској парцели, чија је површина мања од најмање површине утврђене овим планом, објекат може да има укупно две јединице (стамбене и/или пословне).

-Минимална површина стамбене јединице је 26m².

-Гаражирање и паркирање је искључиво у оквиру парцеле, уз обавезно задовољавање стандарда паркирања возила датих планом и важећим нормативима. ...

Обликовање објекта

-Висина пода приземља нестамбених садржаја, који се налазе у непосредном контакту са јавном површином, је максимално 20cm изнад коте терена. Кота пода приземља стамбене намене може бити максимално за 1,20m виша у односу на коту терена.

-Грађевински елементи изнад приземне етаже (еркери, дократи, балкони и сл.) могу да пређу регулациону линију рачунајући одступање од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада на делу према улици до 1,20m.

-Породични стамбени објекти могу се пројектовати са косим или равним кровом.

-Коси кровови се граде.... са назитком висине до 1,60m. Нагиб кровних равни је максимално 33°.

-Простор у оквиру волумена крова може се користити.... имати другу намену (становање, пословање).

-У оквиру таквог габарита могуће је формирање и пуне етаже, чија је вертикална пројекција минимално за 2,0m повучена од грађевинске линије. Могуће је формирати кровне баце.

-Не могу се предвиђати отвори просторија за становање (собе и трпезарије), пословање или држање огрева и запаљивог материјала (евентуално и животиња) на странама објеката чија удаљеност од суседовог објекта износи мање од 3,00m, као и на зиду објекта на граници парцеле; на тим странама, отвори на комуникацијама и осталим помоћним просторијама у оквиру стана и парцеле, могу се предвиђати са минималним парапетом од 1,80m.

Услови за изградњу других објеката на парцели

-Поред главног објекта, на парцели је могућа изградња приземних помоћних и пратећих објеката (летње кухиње, остава, котларнице и сл.) и гаража, као и пословних објеката за делатности које не угрожавају становање, до дозвољеног максималног индекса заузетости. ...

Помоћни објекти - гараже, оставе, котларнице и сл. могу бити у саставу стамбеног објекта, у анексу, у приземном слободностојећем или уз границу парцеле прислоњеном објекту, не реметећи коришћење суседовог главног објекта. ...

-Паркирање се планира, слободно или изградњом приземних гаража. ...

Услови за реализацију саобраћајних површина ...

Услови за прикључење на саобраћајну мрежу ...

-Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.

-Уколико није другачије дато за поједине намене, по правилу једна грађевинска парцела може имати максимално 2 колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5,0m. ...

Услови за паркирање и гаражирање возила

-Реализацију планираних стамбених и пословних објеката мора да прати изградња саобраћајних површина и комуналне инфраструктуре, а нарочито паркинг простора према намени објекта.

-За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то једно паркинг или гаражно место на један стан.

-Паркирање возила и гараже, за потребе стамбених зграда, дефинисани су Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени гласник РС”, бр. 58/12, 74/15 и 82/15). 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 ове индексе.

-Гараже морају испунити услове дефинисане у Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије („Службени лист СЦГ”, број 31/05).

-Приликом дефинисања висине етажне, обавезно узети у обзир потребу инсталација за проветравања и осветљење простора, у зависности од изабраног система гараже.

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

- пешачки приступ: из улице Ибарске на Адицама;
- колски приступ: из улице Ибарске на Адицама (макс. 1 колски улаз/прилаз на парцелу);
- паркирање: За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то једно паркинг или гаражно место на један стан.

IX. Посебни услови:

- Потребно је формирати грађевинску парцелу према важећем плану, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе.

- На формираној грађевинској парцели у породичном становању се може градити само један главни стамбено-пословни објекат (*са учешћем пословања до 50% површине објекта намене која не угрожава становање и мах. четири јединице - један /1/ локал и три /3/ стана; два /2/ локала и два /2/ стана*), са или без приземних помоћних и пратећих објеката.

- Развијена корисна површина породичног објекта на парцели не сме бити већа од 480m², а заузетост парцеле објектима је до 50%. Корисна површина новог пословног простора биће дефинисана у пројектној документацији.

- Гаражирање и паркирање возила решава се на парцели корисника, изван површине јавног пута, а за пролаз на парцелу мора се обезбедити слободан простор између објекта и границе парцеле минималне ширине 2,50м, уз обавезно задовољавање стандарда паркирања возила који износи једно паркинг-место на један стан.

Минимално дозвољено растојање између два суседна објекта износи 4,00м.

- Водомерни и канализациони (прикључни) шахт поставити иза регулационе линије, односно на парцели корисника и према условима ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

- До изградње планиране водоводне мреже снабдевање водом решити преко бушеног бунара на сопственој парцели, уз контролу воде на санитарну исправност.

X. 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.-139536-21 од 06.08.2021. године са Уговором број 20700-Д.07.02.- 139536-21-УГП од 06.08.2021. 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: : 3.4.20-15712 МС од 03.08.2021. године, издати од ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад;
ВОДОВОД: Нема услова за прикључење на водоводни систем, јер у улици не постоји изграђена секундарна легална водоводна мрежа. Кад улична водоводна мрежа буде изграђена, инвеститор је дужан поднети ЈКП "Водовод и канализација" Н.Сад ЗАХТЕВ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА СИСТЕМ ЈАВНОГ ВОДОВОДА. За изградњу недостајуће уличне инфраструктуре задужена је Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције Н.Сад.

3. Услови прикључења на јавни пут: број 2031-5907/738 од 13.07.2021. године, издати од ЈКП „Пут“ Нови Сад;

Иако није прописана обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара, законска обавеза свих субјеката у току планирања, пројектовања, изградње, коришћења и одржавања објекта је да се придржавају Закона и техничких прописа, у делу који се односи на заштиту од пожара.

XI. Саставни део ових локацијских услова чини Идејно решење: 0-Главна свеска број 04-02-GS/21 од јуна 2021. године и 1-Пројекат архитектуре број 04-02-A/21 од јуна 2021. године, израђено од “INET” samostalni biro za projektovanje i izvođenje građevinskih radova I inženjering Kostić Saša PR, главни пројектант Саша Костић, дипл.инж.грађ. (број лиценце 311 0605 03).

XII. ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ДВЕ ГОДИНЕ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА ИЛИ ДО ИСТЕКА ВАЖЕЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ИЗДАТЕ У СКЛАДУ СА ОВИМ ЛОКАЦИЈСКИМ 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: 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.

ШЕФ СЕКТОРА
Зоран Милановић, дипл.инж.ел.

ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева,
2. Електродистрибуција Нови Сад, Нови Сад,
3. ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад
4. ЈКП „Пут“ Нови Сад.