



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Број: ROP-NSD-39392-LOC-1/2022
Дана: 29.03.2023. године
НОВИ САД
СР

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), 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, 69/13, 70/16 и 54/20) и решења в. д. начелника Градске управе за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада број V-40-1/2021-453 од 16.12.2021. године, решавајући по захтеву који је поднео **PRIMUS LINE DOO NOVI SAD**, кога по пуномоћи заступа Саша Костић, за издавање локацијских услова, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу породичног стамбеног објекта (тип објекта: део планираног двојног) спратности: приземље, спрат и поткровље (П+1+Пк), са четири (4) стана, и две (2) гараже, бруто развијене грађевинске површине објекта 408,6 m², на катастарској парцели број 3844/19 К.О. Ветерник, (планиране површине 330,0 m²), потес Адице, у Ветернику.

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

III Документација приложена уз захтев:

- Идејно решење: 0-Главна свеска број 01-12-GS/22 од децембра 2022. године и 1-Пројекат архитектуре број 01-12-A/22 од децембра 2022. године, израђени од »INET« samostalni biro за projektovanje izvodjenje gradjevinskih radova i inzenjering Kostić Saša PR Novi Sad, главни пројектант Драгана Митровић, дипл.инж.арх. број лиценце 210 A043 20;
- доказ о уплати републичке административне таксе у износу од 2.270,00 динара, градске административне таксе у износу од 4.250,00 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 952-04-090-25620/2022 од 09.12.2022. године, издата од Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад 1;
2. копија катастарског плана водова број 956-302-29568/2022 од 16.12.2022. године, издата од Републичког геодетског завода, одељење за катастар водова Нови Сад.

V Подаци о постојећим објектима на парцели :

- број објеката: према Копији плана на предметној парцели нема евидентираних објеката;

VI Плански основ:

Плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 34/2017, 50/2019-др. план, 28/2021-др.план и 27/2022-др.план) и Плана 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: породично становање.
- индекс заузетости: 50%
- спратност: до П+1+Пк
- дозвољена висина објекта: Максимално дозвољена висина објеката је 12,0m (од нивелете до слемена).
- грађевинска линија: Објекти се по правилу постављају на грађевинску линију удаљену 3,0 до 5,0m од регулационе линије
- регулациона линија: у складу са планом (постојеће и планиране регулације улице Бегечке на Адицама приказане су на ситуационом плану планског документа);

ИЗВОД ИЗ ДЕЛА ПЛАНА (ПГР):

" ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ЗАПАДНОМ ДЕЛУ ГРАДА НОВОГ САДА

5. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Начин спровођења плана дат је у графичком приказу број 4 „Начин спровођења плана” у Р 1:5000. На подручју које је обухваћено планом, у највећем делу простора основ за реализацију је план детаљне регулације, а за одређене локације план генералне регулације до израде плана детаљне регулације. Када је план детаљне регулације основ за реализацију, могуће је истим утврдити за које локације је неопходна израда урбанистичког пројекта или обавезно расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса. Такође, могуће је овим планом утврдити да је обавезна израда урбанистичког пројекта, где је он основ за реализацију. ...

5.2. Простори за које је обавезно доношење планова детаљне регулације

Планом је утврђена обавезна даља разрада за просторне целине 1, 2 и 3, односно да основ за реализацију буду планови детаљне регулације. За локалитете и просторе који су наведене у

поделењу 5.1. основ за реализацију је план генералне регулације до израде плана детаљне регулације. ...

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА ...

Мере заштите простора и услови изградње са аспекта археологије

У складу са одредбама чл. 7, 21, 109. и 110. Закона о културним добрима („Службени гласник” РС, бр. 71/94, 52/11 - др. закон, и 99/11 - др. закон), Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада врши заштитна археолошка истраживања, надзор и контролу земљаних радова на територији у својој надлежности. ...

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. ".

ИЗВОД ИЗ ДЕЛА ПЛАНА (ПДР):

" ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ АДИЦА У НОВОМ САДУ ...

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ...

3.8. План уређења зелених површина

На подручју Адица зелене површине су недовољно заступљене и у доста су лошем и неодржаном 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. ...

4. 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).

4.1. 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. ...

4.3. Правила уређења и правила грађења за планиране намене површина

4.3.1. 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. ...

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 ... као део двојног објекта, мора се градити са обавезним колским пролазом од 2,50m, осим за објекте те врсте који се налазе на парцелама које имају излаз на јавну саобраћајну површину са две наспрамне стране.

Планирана спратност главног објекта је 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. Подрумске или сутеренске етаже намењују се за гаражирање возила, помоћне и техничке просторије и сл.

Максимално дозвољена висина објеката је 12,0m (од нивелете до слемена).

Највећи дозвољени индекс заузетости је до 50%. Делови парцеле површине преко 1000m² не улазе у обрачун заузетости и изграђености, па се користе као слободне, неизграђене површине.

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 етажe (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. Еркери могу бити на највише 50% фасаде.

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), а у оквиру таквог габарита могуће је формирање и пуне етажe, чија је вертикална пројекција минимално за 2,0m повучена од грађевинске линије.

Могуће је формирати кровне баце, али не на више од 50% фасадног платна.

Не могу се предвиђати отвори просторија за становање (собе и трпезарије), пословање или држање огрева и запаљивог материјала (евентуално и животиња) на странама објекта 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. ...

4.4. Правила за опремање простора инфраструктуром

4.4.1. Услови за реализацију саобраћајних површина ...

Услови за прикључење на саобраћајну мрежу ...

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

Уколико је тај приступ колски и намењен само за путничке аутомобиле, он не може бити ужи од 3,50m, нити шири од 6,0m; за приступ ватрогасним возилом минимална висина пасажа је 4,50m.

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 етажe, обавезно узети у обзир потребу инсталација за проветравања и осветљење простора, у зависности од изабраног система гараже. ...

5. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења за одобрење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, осим за просторе за које је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта.

На делу подручја, с обзиром да су основ за реализацију овај план и План генералне регулације, правила утврђена Планом генералне регулације уграђена су у решења овог плана.

Закони и подзаконски акти наведени у плану су важећи прописи, а у случају њихових измена или доношења нових, примениће се важећи пропис за одређену област. ".

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

- пешачки приступ: из улице Бегечке на Адицама;
- колски приступ: из улице Бегечке на Адицама (само један колски улаз/прилаз на парцелу);
- паркирање: за паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних стамбених објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

IX Посебни услови:

-Предметна парцела није грађевинска парцела. Потребна је израда Пројекта парцелације у складу са Планом. Обавезује се инвеститор да до подношења захтева за издавање употребне дозволе за објекат, спроведе парцелацију.

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.-15990-23 од 21.02.2023. године, и уговором број: 2540400-Д.-07.02.-15990-23 од 21.02.2023. године издати од Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад, уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења следећих додатних услова:

У моменту издавања ових услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета (0,4kV подземни вод) 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;

2. Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода: број 3.4.20- 17664 од 31.01.2023. 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: 2031-0010е од 18.01.2023. издати од ЈКП Пут Нови Сад.

XI Саставни део ових локацијских услова чини Идејно решење број: 01-12-GS/22 од децембра 2022. године и 1-Пројекат архитектуре број 01-12-A/22 од децембра 2022. године, израђени од »INET« samostalni biro за projektovanje izvodjenje gradjevinskih radova i inzenjering Kostić Saša PR Novi Sad, главни пројектант Драгана Митровић, дипл.инж.арх. (број лиценце 210 A043 20);

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 ОДЕЉЕЊА
Сава Тучић, дипл.инж.арх.

ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева,
2. Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд,
Огранак Електродистрибуција Нови Сад;
3. ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад ;
4. ЈКП „Пут“ Нови Сад.