

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ И
СТАМБЕНЕ ПОСЛОВЕ
Број: РОР-NSD-8659-ЛОСН-2/2016
Дана: 15.06.2016. године
НОВИ САД
ТСС

Градска управа за урбанизам и стамбене послове Града Новог Сада, на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09 и 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- Одлука УС, 50/13- Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14 и 145/14), члана 10., члана 11., и члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Службени гласник РС", број 22/15), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/15), члана 161. Закона о општем управном поступку ("Службени лист СРЈ", бр. 33/97, 31/01 и "Службени гласник РС" бр. 30/10) 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 и 69/13), поступајући по захтеву **"DE-VAS PROJEKT" DOO** из Турије, Улица Саве Ковачевића број 36 (матични број 21106437, ПИБ 108988970), у поступку спровођења обједињене процедуре, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта, спратности: приземље, три спрата и поткровље
(П+З+Пк),

1. ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ

Број катастарске парцеле	делови парцела број 1675 и 1676
Катастарска општина	Петроварадин
Површина катастарске парцеле	644,00 m ²
Постојећа намена парцеле	Породично становање.
Постојеће објекти на парцели	На предметним парцелама евидентирани су стамбени и помоћни објекти.
Постојећа комунална опремљеност	Локалитет је опремљен уличним инсталацијама водовода и канализације, као и примарном електроенергетском мрежом и гасоводном мрежом.
Процент изграђености парцеле	/
Кота терена	80,00 m

2. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ ЗА КОЈИ СЕ ИЗДАЈУ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

Адреса	Петроварадин, Улица Округићева број 22
Намена објекта	Стамбене зграде
Врста објекта	Стамбене зграде са три или више станова
Класификациони број	112221 – издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл, у којима су станови намењени за стално становање или повремени боравак, до 2.000 m ² и П+4+Пк (ПС)
Категорија објекта	Б
Бруто површина планираног објекта	1627,72 m ²
Спратност објекта	Приземље, три спрата и поткровље (П+3+Пк)

3. ПРАВИЛА ГРАДЊЕ:

Плански документ	Регулациони план блокова "Петроварадин IX" ("Службени лист града Новог Сада", бр.16/97 и 17/2003)			
Планирана намена парцеле	Вишепородично становање.			
Начин привођења парцеле намени	Услов за реализацију је рушење свих објеката на предметним парцелама, а према идејном решењу.			
Максимална изграђеност парцеле	У складу са ситуационим планом.			
Услови за изградњу зграда:				
регулациона линија	- планирана - према ситуационом плану;			
грађевинска линија	- грађевинска линија објекта се поклапа са планираном регулационом линијом - према ситуационом плану;			
карактер зграде	сталан			
намена зграде	стамбена			
садржај зграде	- приземље: могући садржаји: гараже, заједничке просторије и пословни простор (обавезан према улици), пасаж и сл, - спратови и поткровље: стамбени простор;			
хоризонтални габарит	Максимална зона изградње објекта дата у ситуационом плану (планирана изградња објеката у низу).			
спратност	приземље, три спрата и поткровље (П+3+Пк)			
апсолутне коте	нивелета	подземне воде	под приземља	слеме
	80,25 m	мин. - макс. -	80,45 m - пословање до 81,45 m - становање	-

<p>архитектонска обрада и обликовање зграде (кров, фасада, боја, материја и др.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Условљава се да фасаде објеката (на нивоу града) буду светле - у светлим пастелним тоновима боја (обавезује се пројектант да напише број боје према међународној ознаци боја - РАЛ). - У главном пројекту обавезно приказати материјализацију фасадних површина, избор колорита фасаде и приказ обликовног ликовног и нивелационог односа планираног и постојећих суседних бочних објеката. - Објекат у архитектонском и обликовном смислу морају бити примерени амбијенту Петроварадина. Препоручује се непретенциозна архитектура јасног и смиреног израза са једноставним геометријским формама. - Ширина пасажа мин 3,5 m а висина 4,0 m. - Сви планирани вишепородични објекти се постављају на регулациону линију у зони изградње(без крила) ширине 10-14 m.
<p>брuto развијена површина објекта</p>	<p>1627,72 m²</p>
<p>приступ парцели</p>	<ul style="list-style-type: none"> - колски: из Улице Округићеве, - пешачки: из Улице Округићеве, - у циљу обезбеђења колског и пешачког приступа мора се реализовати јавна површина - улица у пуном профилу, - прилазе до објекта и хоризонталне и вертикалне комуникације унутар објекта пројектовати према члану 5. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09 и 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлука УС, 50/13- Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14 и 145/14), и Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којим се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" број 22/2015).
<p>услови за смештај возила</p>	<ul style="list-style-type: none"> - број возила: у ситуационом плану приказати начин обезбеђивања простора за паркирање возила; - отворени паркинзи на парцели - биће предмет посебних УУ-а; - гараже у приземљу планираног објекта са дворишне стране,

4. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

Водовод и канализација	Према условима за пројектовање и прикључење, број 3.4.6000-61 од 07.06.2016. године, издатим од ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.
Електрична енергија	Према условима за пројектовање и прикључење, број 86.1.1.0-Д-07.02-152887-16 од 09.06.2016. године, издатим од Електропривреде Србије, ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд, Огранак Нови Сад.
Топлотна енергија	Према условима за пројектовање и прикључење, број 1390/25, издатим од ДП „НОВИ САД - ГАС“ у Новом Саду.

5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Урбанистички и технички стандарди и нормативи за пројектовање и изградњу објеката, сходно чл. 4 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије" број 72/09, 81/09 - исправке, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14 и 145/14); објекат пројектовати на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства:	<p>- Пројекат за грађевинску дозволу радити у складу са чл. 118а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије" број: 72/09, 81/09 - исп. и 64/2010 - УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - УС, 50/2013 -УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14);</p> <p>- Минималну нето површину стана пројектовати у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник Републике Србије" број: 58/12 и 74/15);</p> <p>- Елементи хоризонталне и вертикалне регулације дати у претходном тексту и на графичком прилогу.</p> <p>- Инвеститор је обавезан да на парцели (приказати у ситуационом плану ПГД) обезбеди простор за контејнере за комунални отпад и простор за паркирање и гаражирање возила (у гаражама или отвореним паркинзима) за потребе објекта који се гради;</p>
Стабилност терена и услови изградње (клизиште, плавлени терени и др):	/
Степен сеизмичности:	VIII
Заштита од елементарних непогода (сеизмични услови):	Објекат мора бити категоризован и изведен у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", број 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Заштита од пожара и експлозија:	Објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09 и 20/15) и Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СиЦГ", бр. 31/05).
Услови заштите градитељског наслеђа:	Нису евидентирани објекти под заштитом на предметној парцели.
Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина:	Обавезује се инвеститор да приликом изградње максимално заштити суседне објекте

6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Суфинансирање инфраструктуре:	/
Остали посебни услови:	<ul style="list-style-type: none"> - Водомер сместити ван регулације улице, односно, на парцели корисника и према условима ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад. - Ревизиони шахт канализације сместити ван регулације улице, односно, на парцели корисника и према условима ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад. - Обавезује се пројектант да у ПГД прикаже: <ol style="list-style-type: none"> 1. Број станова и нето површина 2. Број пословних јединица и нето површина 3. Број гаража – паркинга; - При изградњи вишеспратница и објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта. - Учешће нестамбеног у укупно изграђеном простору одређује карактер намене становања и центра: учешће до 20% пословног простора одређује стамбену намену (објекта), 20-50% стамбено - пословну, 50-70% пословно-стамбену, а преко 70% пословну. - Препоручује се пројектанту да у ПГД прикаже просторе на фасади објекта за постављање назива фирми и клима уређаја. - Предметне парцеле 1675 и 1676 К.О. Петроварадин НЕ ИСПУЊАВАЈУ услове за грађевинску парцелу. У складу са важећим планским решењем потребно је формирати грађевинску парцелу.

7. ОСТАЛА ПРИБАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Копија плана, број 953-1/2016-231 од 01.04.2016. године, издате од Републичког геодетског завода Служба за катастар непокретности Нови Сад 2,
- Копија катастарског плана водова, број 956-01-457/2016 од 14.04.2016. године, издата од Републичког геодетског завода Служба за катастар непокретности Нови Сад 2.

8. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Идејно решење са Главном свеском, број Е: 42/2016 од априла 2016. године, израђено од ДОО „МВ ПРОЈЕКТ“ из Новог Сада (главни пројектант Бојан М. Грозданић, дипл. инж. арх, лиценца број 300 П150 09),
- Услови за пројектовање и прикључење, број 3.4.6000-61 од 07.06.2016. године, издати од ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад,
- Услови за пројектовање и прикључење, 86.1.1.0-Д-07.02-152887-16 од 09.06.2016. године, издати од Електропривреде Србије, ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд, Огранак Нови Сад,
- Услови за пројектовање и прикључење, број 1390/25, издати од ДП „НОВИ САД - ГАС“ у Новом Саду.

Инвеститор се обавезује да спроведе парцелацију у складу са планском документацијом, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, уколико је предвиђено одвајање дела парцеле за јавну површину.

Ови локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања, или по истеку важења грађевинске дозволе издате у складу са тим локацијским условима за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

У складу са одлуком о градским административним таксама („Службени лист Града Новог Сада“, број 54/09, 23/11, 56/12, 13/13 и 21/14), наплаћена је такса у износу од 4.750,00 динара.

Поука о правном средству: На ове локацијске услове може се поднети приговор Градском већу Града Новог Сада, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Напомена: Локацијски услови не гласе на име подносиоца захтева за њихово издавање, па их у поступку прибављања грађевинске дозволе или Решења по члану 145. Закона може употребити друго лице које испуњава услове за подношење тог захтева.

В.Д. НАЧЕЛНИКА
Милош Егић

ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева,
2. ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад,
3. ЕПС дистрибуција д.о.о. Београд, Огранак Нови Сад,
4. ДП „НОВИ САД - ГАС“ у Новом Саду.

