



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
**ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ**
Број: ROP-NSD-8171-LOCH-2/2021
Дана: 08.06.2021. године
НОВИ САД
МР

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) 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 **TRIGON-INVEST DOO ZA PROJEKTOVANJE I IZGRADNJU OBJEKATA NOVI SAD** (МБ: 20106093, ПИБ: 104223902) са седиштем у Новом Саду, Улица Лилике Бем број 2б, за издавање локацијских услова, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I. За изградњу **стамбене зграде** (тип објекта: у непрекинутом низу), спратности: суетерен, приземље, три спрата и поткровље (Су+П+3+Пк), бруто развијене грађевинске површине 1.981,20 m² са 25 (двадесет пет) стамбених јединица, 2 (две) радионице и 1 (један) пословни простор и **помоћног објекта**, спратности: приземље (П), бруто површине 103,01 m² са 7 (седам) гаража, на катастарским парцелама 1646, 1647 и 1648 К.О. Петроварадин (1.010,00 m²), у Улици Округићевој број 21 у Петроварадину.

II. Стамбени објекат је категорије В, класификационе ознаке 112222 са учешћем од 100% у укупној површини објекта.

III. На катастарској парцели је предвиђено 22 (двадесет два) паркинг места.

IV. Документација приложена уз захтев:

1. Идејно решење 0-Главна свеска број Е 10-21 од марта 2021. године и 1-Пројекат архитектуре број Е 10-21 од марта 2021. године, израђени од Lamda Group doo, Novi Sad, главни пројектант Лукач Андраш, дипл. инж. арх. број лиценце 300 P297 17;

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 952-04-234-6857/2021 од 13.04.2021. године, издата од Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад 3;

2. Копија катастарског плана водова број 956-302-7414/2021 од 14.04.2021. 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: према копији плана евидентирано је 9 објеката;
- постојећи објекти се уклањају.

VII. Плански основ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПЕТРОВАРАДИН IX У ПЕТРОВАРАДИНУ ("Сл. лист Града Новог Сада", бр. 16/18).

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 стновање
- спратност: до П+3+Пк
- дозвољена висина објекта: дефинисана је бројем надземних етажа
- грађевинска линија: поклапа се са регулационом линијом
- регулациона линија: према планском документу

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПЕТРОВАРАДИН IX У ПЕТРОВАРАДИНУ

"3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Планирана намена и подела простора на просторне целине

Урбанистички блокови 1, 2, 3 и 4 намењују се породичном и вишепородичном становању малих и средњих густина, урбанистички блокови 5 и 7 намењују се породичном становању, док су намене у урбанистичком блоку 6: породично становање, општеградски центар, парковска површина и комплекс топлане „Петроварадин“.

3.2. Концепција уређења простора

Просторна организација се заснива на очувању постојеће мреже саобраћајница, уз дефинисање режима очувања постојеће урбане матрице дела простора уз Прерадовићеву и Златарићеву улицу и режима урбане реконструкције у блоковима уз Округићеву улицу.

Како највећи део подручја подлеже обнови и реконструкцији по смерницама дефинисаним Генералним планом, доминантна намена је становање: породично и вишепородично становање, средњих и малих густина.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Правила грађења за реализацију планираних намена

4.1.2. Правила грађења за површине осталих намена

Планирано вишепородично становање средњих и малих густина (блокови 1, 2, 3 и 4 - режим урбане

реконструкције)

Нове зоне планиране за вишепородично становање обухватају грађевинске парцеле уз Округићеву улицу, као и један део парцела у њиховом залеђу. Ове зоне планиране се за постепену замену породичних стамбених објеката вишепородичним стамбеним или стамбено - пословним објектима у непрекинутом низу, на укупној површини од 4,40 ha.

Коначном реализацијом овог простора формираће се просторне целине вишепородичног становања малих и средњих густина у постојећој уличној мрежи.

За планиране објекте вишепородичног становања у зони урбане реконструкције важе следећа правила уређења и грађења:

- минимална површина парцеле за реализацију планиране намене износи 900 m осим у посебном случају, дефинисаном у пододелуку „4.1.2.1“;
- начин изградње објеката је у непрекинутом низу, осим у посебном случају, а грађевинска линија објеката поклапа се са планираним и постојећим регулационим линијама улица;
- висина објеката дефинисана је бројем надземних етажа и креће се од П+2+Пк до П+3+Пк;
- кровови објеката се изводе као коси са нагибом од 30° до 35°, са падом према улици и дворишном делу парцеле;
- максимална висина назитка поткровља износи до 1,60 m;
- у поткровној етажи нових објеката могуће је реализовати станове на два нивоа (дуплекс);
- није дозвољено формирање мансардних кровова;
- дозвољено је формирати архитектонску пластику до дубине 0,50 m на уличним фасадама планираних објеката, без могућности изградње функционалних препуста (тераса);
- са дворишне стране могуће је формирање препуста дубине 1,20 m, на 50% укупне површине дворишне фасаде.
- Минимална површина стамбене јединице износи 27,50 m², а просечна површина 60 m² нето;
- висина пода приземља за нестамбене садржаје је 20 cm изнад нивелете терена, односно максимум 120 cm за стамбене садржаје;
- предуслов за изградњу нових објеката је рушење свих објеката на формираним парцелама.

У приземљима стамбених објеката могуће је реализовати површине намењене пословању и комерцијалним делатностима ка уличном делу, а гаражне просторе и бициклане ка дворишту.

Могућа је реализација сутерена уз обавезне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода. У сутеренској етажи није дозвољено реализовати стамбене јединице, а пожељно је смештање техничких просторија и станарских остава.

Ради обезбеђивања колског приступа у дворишне делове парцела, објекти у непрекинутом низу морају имати пасаж минималне ширине 3,5 m и висине 4,0 m.

Паркирање ће се решавати у оквиру регулације и на парцели, уз обавезну изградњу приземних гаража у дворишном делу парцеле, на граници са суседним парцелама.

Максимална дубина објеката за гаражирање возила износи до 6,0 m по целој ширини парцеле, а пожељно је под истим условима реализовати гараже на парцелама постојећих објеката вишепородичног становања уз Округићеву улицу.

Потребно је максимално ускладити број стамбених и пословних јединица са бројем паркинг места.

4.2. Правила за формирање грађевинске парцеле

Планиране промене парцелације су углавном последица промена регулација улица и услова дефинисаних за урбану реконструкцију овог подручја. Грађевинске парцеле се најчешће се формирају спајањем више постојећих парцела у једну, а према условима датим у овом плану. Неопходно је припајање парцела које немају излаз на јавну површину са парцелама које га имају.

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица и када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила грађења.“

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

- пешачки приступ: из Округићеве улице
- колски приступ: из Округићеве улице
- паркирање: Паркирање ће се решавати у оквиру регулације и на парцели, уз обавезну изградњу приземних гаража у дворишном делу парцеле, на граници са суседним парцелама.

X. Посебни услови:

- Предметне парцеле 1646, 1647 и 1648 К.О.Петроварадин НЕ ИСПУЊАВАЈУ услове за грађевинску парцелу. У складу са важећим планским решењем потребно је формирати грађевинску парцелу и 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: број 20700-Д-07.02.-25476-21 од 21.05.2021. године са Уговором број 20700-Д-07.02.-25476-21 од 21.05.2021. 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 3.4.20-15411 од 28.04.2021. године издати од ЈКП Водовод и канализација Нови Сад;

3. Услови за прикључење на систем даљинског грејања, односно на дистрибутивни систем природног гаса: број 1390/595, издати од „НОВИ САД-ГАС“ д.о.о. Нови Сад;

4. Услови у погледу мера заштите од пожара: под 09.21.1.1 број 217-5404/21 од 19.04.2021. 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 број Е 10-21 од марта 2021. године, израђени од Lamda Group doo, Novi Sad, главни пројектант Лукач Андраш, дипл. инж. арх. (број лиценце: 300 Р297 17).

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. "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд,
Огранак Електродистрибуција Нови Сад,
3. ЈКП Водовод и канализација Нови Сад,
4. „НОВИ САД-ГАС“ д.о.о. Нови Сад,
5. Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације,
Управа за ванредне ситуације у Новом Саду.