



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Број: **ROP-NSD-9866-LOCH-2/2023**
Дана: 13.09.2023. године
НОВИ САД
МБ

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, 54/20, 58/21 и 65/22) 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 усаглашеном захтеву "**PRIMUS LINE**" **DOO** са седиштем у **Новом Саду, Улица Бем Лилике број 2ц**, које по приложеном пуномоћју заступа Саша Костић из Новог Сада, за издавање локацијских услова, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I. За изградњу стамбене зграде (тип објекта: део двојног објекта), спратности: приземље, спрат и поткровље (П+1+Пк), са 4 (четири) стамбене јединице и 1 (једном) гаражом, бруто развијене грађевинске површине 427,28 m², на катастарској парцели број 3844/104 К.О. Ветерник, (површине 322,00 m²), Улица Ветерничка бб, на Адицама у Новом Саду.

II. 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 01-04-GS/23 од априла 2023. године и 1 - Пројекат архитектуре број 01-04-A/23 од априла 2023. године, израђени од "INET" Samostalni biro za projektovanje, izvođenje građevinskih radova i inženjering Kostić Saša PR Novi Sad, главни пројектант Саша Костић, дипл.грађ.инж., (број лиценце 311 0605 03);

2. Доказ о уплати републичке административне таксе у износу од 3.240,00 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 број 952-04-090-7671/2023 од 13.04.2023. године, издата од Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад 1;

2. Копија катастарског плана водова број 956-302-9585/2023 од 13.04.2023. 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 предметној парцели нема евидентираних објеката.

VI. Плански основ: План 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 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 %;
- спратност: планирана спратност главног објекта је до П+1+Пк, уз могућност изградње подрумске или сутеренске етажe. ... изградња подрумских и сутеренских етажа је могућа уз обавезне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода;
- дозвољена висина објекта: макс. 12 m (од нивелете до слемена),
- грађевинска линија: у складу са планом, ...препоручује се да грађевинска линија буде увучена у односу на регулациону линију 3,0 - 5,0 m.
- регулациона линија: постојећа,

Извод из плана:

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Планом се дефинишу правила уређења простора и изградње објеката у форми општинских 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 општинским правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС” број 22/15).

Општа правила

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

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%.

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. 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). 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, 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 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.

Правила за опремање простора инфраструктуром

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

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 Ветрничке на Адицама,
- колски приступ: из улице Ветерничке на Адицама (макс. један 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:

- До изградње планиране водоводне мреже снабдевање водом решити индивидуално на сопственој парцели.

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.07.02-201734-23 од 11.05.2023. године са Уговором број 2540400-D.07.02.-201734-23-UGP од 11.05.2023. године, издати од "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад;

2. Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода: број 3.4.20-18144 од 15.05.2023. 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 за пројектовање и прикључење саобраћајног прикључка на саобраћајну површину: број 2031-2703е од 11.05.2023. године, издати од ЈКП "Пут" Нови Сад.

XI. Саставни део ових локацијских услова чини Идејно решење: 0 - Главна свеска број 01-04-GS/23 од априла 2023. године и 1 - Пројекат архитектуре број 01-04-A/23 од априла 2023. године, израђени од "INET" Samostalni biro za projektovanje, izvođenje građevinskih radova i inženjering Kostić Saša PR Novi Sad, главни пројектант Саша Костић, дипл.грађ.инж., (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 490,00 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. ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад,
3. "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд,
Огранак "Електродистрибуција Нови Сад",
4. ЈКП "Пут" Нови Сад.