



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Број: РОР-NSD-2441-ЛОС-3/2024
Дана: 12.06.2024. године
НОВИ САД
МС

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, 52/21 и 62/23), 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, 65/22, 54/21, 58/22, 65/22 и 35/23) 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 **PRIMUS LINE DOO**, за издавање локацијских услова, које по пуномоћи заступа Костић Саша, за издавање локацијских услова, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I. За изградњу **стамбеног објекта** (тип објекта: део двојног објекта), спратности: приземље, спрат и поткровље (П+1+Пк), са четири (4) стамбене јединице и три (3) гараже, бруто развијене грађевинске површине 489,94m², на катастарској парцели број 3981/145 К.О. Ветерник, (површине парцеле 303 m²).

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

III. Документација приложена уз захтев:

- Идејно решење: 0 - Главна свеска број 25-04-А/24 од маја 2024. године и 1 - Пројекат архитектуре број број 25-04-А/24 од маја 2024. године, израђени од „INET“ samostalni biro за projektovanje izvodjenje gradjevinskih radova i inženjering Kostić Saša PR Novi Sad, главни пројектант Саша Костић, дипл.инж.грађ. (број лиценце 311 0605 03);
- Доказ о уплати републичке административне таксе у износу од 3.730,00 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 952-04-090-2783/2024 од 19.02.2024. године, издата од Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад 1,

2. Копија катастарског плана водова број 956-302-3587/2024 од 20.02.2024. године, издата од Републичког геодетског завода, Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Нови Сад.

V. Подаци о постојећим објектима на парцели/парцелама:

- Број објеката: према Копији плана на предметној парцели нису евидентирани објекти.

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, 27/2022-др.план и 46/2023-др.план) и План детаљне регулације Адица у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" број 22/2019 и 20/2023).

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 у заштитном појасу уз примарни насип;
- индекс заузетости: до 50 %;
- спратност: до П+1+Пк;
- грађевинска линија: на 3m до 5m од регулационе линије;
- регулациона линија: постојећа;
- извод из плана:

ИЗВОД ИЗ ДЕЛА ПЛАНА (ПГР):

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

Начин спровођења плана дат је у графичком приказу број 4 „Начин спровођења плана” у Р 1:5000. На подручјукоје 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.

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

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

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Водна инфраструктура

Одбрана од поплава

Одбрана од поплава подручја обухваћеног планом врши се дуж јужне границе подручја Адица, где је реализован примарни одбрамбени насип, односно, прва одбрамбена линија.

Постојећи насип реализован је као стална одбрана од високих вода Дунава, вероватноће појаве једном у сто година (1% ВВ Дунава).

Планирана одбрана од високих вода Дунава предвиђа надвишење постојеће одбране, сталном или мобилном одбраном, до коначне одбране од високих водостаја Дунава, вероватноће појаве једном у хиљаду година (0.1% ВВ Дунава).

Планира се заштитни појас насипа прве одбрамбене линије, ширине 50,0m, мерено од постојеће брањене ножице насипа.

Режим коришћења и могућег уређења заштитног појаса уз примарни насип је следећи:

- у заштитном појасу насипа, у минималном појасу ширине 20,0m од садашње ножице насипа, планира се насипање постојећег терена у слоју 1,0-1,50m;

- у појасу ширине 10,0m од садашње ножице насипа, односно појасу ширине 15,0m од формиране ножице, након извршеног насипања заштитног појаса, мора се оставити слободан простор за радно инспекциону стазу за возила и механизацију службе одбране од поплаве и спровођење одбране од поплаве. У овом појасу није дозвољена градња ни подземних ни надземних објеката, постављање ограда, садња растиња - жбуња и дрвећа;

- у појасу на удаљености од 10,0m до 20,0m од садашње ножице насипа, односно појасу на удаљености од 15,0m до 25,0m од формиране ножице након извршеног насипања заштитног појаса; планирају се саобраћајнице, паркинг простори слични објекти нискоградње, може се садити ниско растиње - жбуње, али није дозвољена изградња надземних објеката, ограда и сл. У последњих 5,0m овог појаса, односно на удаљености од 20,0m до 25,0m од формиране ножице након извршеног насипања заштитног појаса, планира се постављање цевовода, каблова и друге подземне инфраструктуре само уз услов да инсталације буду изведене у оквиру насутог терена;

- у појасу на удаљености од 20,0m до 30,0m од садашње ножице насипа планирају се приступи парцели, паркинг простор и слични објекти нискоградње, може се садити ниско растиње-жбуње, али није дозвољена изградња надземних објеката, ограда и сл;

- у појасу на удаљености од 30,0m до 50,0m од садашње ножице насипа може се планирати изградња, адаптација, доградња и реконструкција плитко фундираних објеката (дубина фундаирања не сме бити већа од 1,0m од постојеће коте терена). Није дозвољено планирање изградње сутерена и подрума.

Заштитни појас, уз прву линију, планира се као континуални појас у којем важе напред дефинисани услови.

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. Могућност и начин ограђивања парцела које се делом или у целини налазе у зони заштите примарног одбрамбеног насипа или канала, утврђују се у складу са условима достављеним од стране ЈВП „Воде Војводине”.

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

Посебни услови за изградњу

У оквиру заштитног појаса постојећег и планираног далековода, насипа уз Дунав, и заштитног појаса зацевљењог дела канала није дозвољена изградња објеката.

За парцеле које се налазе целе или делом у заштитном појасу мелирационог канала, као и парцеле које се налазе у зони заштите примарног одбрамбеног насипа, утврђени су услови у подтачкама 3.7.2. „Водна инфраструктура“ и 4.4.2. „Правила за уређење водне инфраструктуре“. Приликом интервенција у смислу изградње нових објеката или озакоњења постојећих, неопходна је сагласност управљача јавних система.

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 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.

Могућа је изградња подрумске или сутеренске етаже, осим у јужном делу Адица где је утврђен режим заштите примарног одбрамбеног насипа и где је забрањена изградња подземних етажа, а дозвољена дубина фундација највише 1,0m.

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.

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

Коси кровови се граде без налитка или са налитком висине до 1,60m. Нагиб кровних равни је максимално 33°.

Простор у оквиру волумена крова може се користити као таван или 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.

Одвођење атмосферских падавина са кровних површина ових објеката мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Паркирање се планира, слободно или изградњом приземних гаража. Уколико се у дворишном делу парцеле планира изградња приземних гаража, кров мора бити благог нагиба до 10°, са падом према парцели корисника.

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.

Правила за реализацију водне инфраструктуре

Водни услови

Водни услови дефинисани су од стране надлежног водопривредног предузећа, односно, од стране Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине” Нови Сад.

На подручју обухваћеном планом се налазе следећи водни објекти:

- насип прве одбрамбене линије дуж обале реке Дунав, део је деонице насипа Д.10.4. - Леви насип уз Дунав од Бегеча до ушћа канала ДТД у Дунав (km 60+771 - km 38+400), сектора Д.10 Нови Сад за водно подручје „Дунав”.

Кота круне насипа је дефинисана према критеријуму да заштитна висина земљаног насипа буде 1,20m изнад 1% В.В. Дунава,

- мелиорациони канали Т-801 (дужине 1300m), Т-802 (дужине 2130m), Т-803 (дужине 2400m) и Т-803-1 (дужине 400m) који се уливају у канал Т-800, главни канал слива црпне станице (ЦС) „Телеп”, чији је реципијент река Дунав.

За планирање и изградњу објеката и извођење радова у зони насипа прве одбрамбене линије, са брањене стране насипа на деоници од Улице Хероја Пинкија до западне граница обухвата плана, уважити следеће:

- није дозвољена изградња било каквих грађевинских објеката који задиру у тело насипа. Забрањено је на насипу копати и одлагати материјал, садити дрвеће и обављати друге радње којима се може угрозити стабилност насипа прве одбрамбене линије;

- у појасу на удаљености од 30,0m до 50,0m од садашње ножице насипа може се планирати изградња, адаптација, доградња и реконструкција плитко фундираних објеката (дубина фундирања не сме бити већа од

1,0m од постојеће коте терена). Није дозвољено планирање изградње сутерена и подрума.

За планирање и изградњу објеката и извођење радова у зони мелиорационих канала слива ЦС „Телеп”, уважити следеће:

- дуж обала мелиорационих канала и зацењених деоница канала, се мора обезбедити стално проходна и стабилна радно-инспекциона стаза ширине минимум 5,0m (у ванграђевинском рејону 10,0m) за пролаз и рад механизације која одржава канал. У овом појасу се не смеју градити објекти, постављати ограде, садити дрвеће и сл. и у том појасу мора бити омогућен сталан прилаз каналу, односно, цевоводу за несметано одржавање. ...

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

- пешачки приступ: из Аласке улице,
- колски приступ: из Аласке улице,
- паркирање: паркирање и гаражирање возила је у оквиру парцеле.

IX. Посебни услови:

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе је потребно доставити Сагласност Градске управе за заштиту животне средине Града Новог Сада на План управљања отпадом.

X. Услови за прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру:

1 Услови за пројектовање и прикључење, број 2541200-Д.07.02.-122031-24 од 03.04.2024. године са Уговором број 2541200-Д.07.02.-122031-24 од 03.04.2024. године, издати од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад (**Изградња објекта није могућа без испуњења следећих услова: У моменту издавања 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).**

2. Услови за пројектовање и прикључење, број 3.4.20-19055 од 21.03.2024. године, издати од ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад (**ВОДОВОД: Нема услова за прикључење на водоводни систем, јер у улици Аласка 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 јавну саобраћајну површину, број 2031-1483е од 22.03.2024. године, издати од ЈКП „Пут“ Нови Сад,

4. Водни услови број П-596/7-24 од 28.05.2024. године, издати од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад.

XI. Саставни део ових локацијских услова чини Идејно решење: 0 - Главна свеска број 25-04-А/24 од маја 2024. године и 1 - Пројекат архитектуре број број 25-04-А/24 од маја 2024. године, израђени од „INET“ samostalni biro za projektovanje izvodjenje gradjevinskih radova i inženjering Kostić Saša PR Novi Sad, 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 560,00 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,
5. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад.