

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Број: ROP-NSD-16578-LOCH-2/2020
Дана: 26.10.2020.године
НОВИ САД
АД

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 **PRIMUS INVEST DOO NOVI SAD (МБ: 21336203 и ПИБ: 110319138)** из Новог Сада, Улица Бем Лилице број 2ц, које по пуномоћи заступа Милош Ралић из Петроварадина, за издавање локацијских услова, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I. За изградњу **стамбене зграде** (тип објекта: у непрекинутом низу), спратности: сутерен, приземље, три спрата и поткровље (Су+П+3+Пк), бруто развијене грађевинске површине 1988,58 m² са 32 (тридесет две) стамбене јединице и 6 (шест) радионица **и помоћног објекта - гараже у низу**, спратности: приземље, бруто површине 136,50 m², са 7 (седам) гаража на катастарским парцелама 1621 и 1622 К.О. Петроварадин (1092,00 m²), у Улици Округићева број 9 и 9а, у Петроварадину.

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

III. На катастарској парцели је предвиђено 21 (двадесет једно) паркинг место.

IV. Документација приложена уз захтев:

1. Идејно решење 0-Главна свеска број Е: 20/2020-1 од августа 2020. године и 1-Пројекат архитектуре број Е: 20/2020-1 од августа 2020. године, израђени од МВ ПРОЈЕКТ DOO Novi Sad, главни пројектант Вид Латиновић, дипл.инж.арх. број лиценце 300 Р306 17;

2. Доказ о уплати републичке административне таксе у износу од 4.070,00 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 952-04-234-13923/2020 од 27.08.2020. године, издата од Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад 3;

2. Копија катастарског плана водова број 956-01-302-11718/2020 од 19.08.2020. 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: 4 (четири);
- 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 становање;
- спратност: до П+3+Пк;
- грађевинска линија: поклапа се са регулационом линијом;
- регулациона линија: у складу са планским документом;

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“.

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.

План уређења зелених површина

Простори око планираних објеката вишепородичног становања мањих и средњих густина, треба да су оплемењени зеленилом (минимално 30% површине парцеле). Декоративно листопадно и четинарско дрвеће и низови шибља у појединачним вртовима чиниће заједнички уређен зелени фонд, а као пратећи садржај уређења на овим површинама треба додати елементе партерне архитектуре (поплочани платои, фонтане и сл.).

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
- 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);

- могуће је ограђивање парцела комбинованом, зиданом и транспарентном оградом. Укупна висина ограде не може бити већа од 150 cm, а зидани део ограде је максимално висок 90 cm;

- 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.

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.

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

- пешачки приступ: из Округићеве улице;
- колски приступ: из Округићеве улице;

X. Посебни услови:

Предметне парцеле 1621 и 1622 К.О. Петроварадин **не испуњавају** услов за грађевинску парцелу. У складу са важећим планским решењем потребно је формирати грађевинску парцелу и одвојити део за јавну површину - улицу.

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

1. Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије, број 86.1.1.0-Д-07.02.-245833-20 од 16.09.2020. године са Уговором број 86.1.1.0-Д-07.02.-245833-20-УГП од 16.09.2020. 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 3.4.20-14614 од 03.09.2020. године издати од ЈКП Водовод и канализација Нови Сад;

3. Услови за прикључење на систем даљинског грејања, односно на дистрибутивни систем природног гаса, број 1390/275, издати од "НОВИ САД - ГАС", Нови Сад;

4. Услови у погледу мера заштите од пожара, број 217-15439/20 од 23.10.2020. 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 0-Главна свеска број Е: 20/2020-1 од августа 2020. године и 1-Пројекат архитектуре број Е: 20/2020-1 од августа 2020. године, израђени од МВ ПРОЈЕКТ DOO Novi Sad, главни пројектант Вид Латиновић, дипл.инж.арх. број лиценце 300 Р306 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 информациона 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", Нови Сад;
5. Министарство унутрашњих послова,
Сектор за ванредне ситуације,
Управа за ванредне ситуације у Новом Саду;