

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
 АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
 ГРАД НОВИ САД
 ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ И
 СТАМБЕНЕ ПОСЛОВЕ
 Број: ROP-NSD-11133-LOCH-2/2016
 Дана: 25.07.2016. године
 НОВИ САД
 СТ

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. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 113/15), 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), 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 **DOO ERKER INŽEJNERING из Новог Сада, Булевар ослобођења број 666**, у поступку спровођења обједињене процедуре, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

стамбено - пословног објекта
 спратности 2По+П+Г+6(7) и 2По-гаража испод целе парцеле

1. ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ

Број катастарске парцеле:	7863
Катастарска општина:	К.О. Нови Сад II
Површина катастарске парцеле:	1539,44m ²
Постојећа намена парцеле:	изграђено грађевинско земљиште
Постојећи објекти на парцели:	евидентирани објекти на парцели
Постојећа комунална опремљеност:	локалитет је опремљен уличним инсталацијама водовода и канализације, као и електроенергетском, вреловодном и гасоводном мрежом
Процент изграђености парцеле:	-
Кота терена:	78.30-79.20

2. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ ЗА КОЈИ СЕ ИЗДАЈУ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

Адреса:	Нови Сад, Улица Футошка број 57
----------------	---------------------------------

Намена објекта:	Стамбено пословни објекат
Врста објекта:	Стамбено пословни објекат
Класификациони број:	112222
Категорија објекта:	В
Бруто површина објекта:	11091,88m ²
Спратност објекта	2По+П+Г+6(7) и 2По-гаража испод целе парцеле

3. ПРАВИЛА ГРАДЊЕ:

Плански документ:	План генералне регулације простора за мешовиту намену између Булевара Европе, Булевара цара Лазара, Улица Стражиловске и Жарка Зрењанина, Булевара Михајла Пупина, Улица Јеврејске и Футошке у Новом Саду (Сл. лист Града Новог Сада бр. 40/11,30/12-исправка, 45/15, 63/15, 9/16 и 19/16)
Извод из планског документа:	<p>"7. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</p> <p>7.1. Услови уређења и грађења у оквиру урбанистичких целина и зона 1 до 10</p> <p>Угаоне локације намењене реперним објектима општеградског центра</p> <p>Локација "8б"</p> <p>Локацију "8б" представљају две грађевинске парцеле: угаона, Футошка број 57 и у Улици цара Душана број 2.</p> <p>На углу Футошке улице и Улице цара Душана, планира се изградња пословног, стамбено-пословног или стамбеног објекта спратности П + Г + 6 + повучен 7 спрат.</p> <p>Приземље и галерија су обавезно пословни простор.</p> <p>Ламела објекта према Футошкој улици усклађује се висински и обликовно (венац и слеме) са уличним низом формираним уз Футошку улицу и уз обавезну изградњу пешачког пасажа ширине 5,00 m и минималне висине 4,50 m и на коме је потребно утврдити право службености пролаза.</p> <p>Објекат се наслања и на бочну границу парцеле у Улици цара Душана број 2 и са суседним објектом чини јединствену архитектонску целину.</p> <p>На графичком приказу број 6.1.1. "Зона центра уз Футошку улицу са посебним амбијенталним карактеристикама (урбанистичка целина 8)" у Р 1:1000, представљене су максимално дозвољене грађевинске линије. Максимална заузетост парцеле износи 60%.</p> <p>Обавезна је изградња гараже у подрумској етажи испод целе парцеле.</p> <p>Последња етажа је повучена (минимум 2,00 m од грађевинске линије објекта са уличне стране). Еркери се дозвољавају.</p> <p>8. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА</p> <p>8.1. Урбанистичке целине и зоне за које је основ за</p>

	<p>реализацију план генералне регулације Урбанистичке целине и комплекси који се реализују на основу плана генералне регулације су: Урбанистичка целина 8 - зона центра уз Футошку улицу са посебним амбијенталним карактеристикама;</p> <p>9. ПРИМЕНА ПЛАНА Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији и локацијске дозволе, осим за просторне целине за које је утврђена обавеза доношења плана детаљне регулације, израда урбанистичког пројекта или расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса."</p>				
Планирана намена парцеле:	општеградски и линијски центри				
Начин привођења парцеле намени:	Услов за реализацију је рушење постојећих објеката ма предметној парцели				
Максимална изграђеност парцеле:	60%				
Услови за изградњу зграда:					
- регулациона линија	према ситуационом плану				
- грађевинска линија	према ситуационом плану				
- карактер зграде	сталан				
- намена зграде	стамбено – пословна зграда				
- садржај зграде	<ul style="list-style-type: none"> - Подрум (две етаже): гаража (обавезна), заједничке и техничке просторије и сл. - Приземље и галерија: пословни простор (обавезан), пасаж, рампа, помоћне просторије и сл. - Спратови: стамбени или пословни простор 				
- хоризонтални габарит	максималана зона изградње објекта дата је у ситуационом плану (планирана изградња објеката у непрекинутом низу).				
- спратност	2По+П+Г+6(7) и 2По-гаража испод целе парцеле				
- апсолутне коте	нивелета	подземне воде	под подрума	под приземља	слеме
	78,50-79,40	Мин.74,30 Макс.77,20		78,70-79,60	
- архитектонска обрада и обликовање зграде (кров, фасада, боја, материја и др.)	<ul style="list-style-type: none"> - Поткровну етажу планирати у складу са изводом из плана. - Минимална ширина пасажа је 5,00 m, а висина 4,50 m. - Архитектонски и обликовно фасаде објеката ускладити са основном наменом. Препоручују се чисте, ритмичне фасаде и непретенциозна архитектура јасног и смиреног израза са применом једноставних геометријских форми, без сувишних, еклектичких, анахроних и других елемената који нису у функцији, нису примерени и не одражавају карактер и намену објеката. Све фасаде треба да имају једнак третман како се не би појавили монотони, необрађени забатни зидови. -Препоручује се пројектанту да у ПГД прикаже просторе на 				

	<p>фасади објекта за постављање назива фирми, као и просторе за постављање клима уређаја.</p> <p>- 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).</p> <p>- Обавезује се пројектант да у ПГД пројекту прикаже боје фасада и њихово уклапање у околне објекте (боје).</p>
- бруто развијена површина објекта	8813,38m ²
- саобраћајни услови	<p>Приступ парцели:</p> <ul style="list-style-type: none"> - колски: из улице Браће Кркљуш - пешачки: из улице Футошке, цара Душана и Браће Кркљуш <p>У циљу обезбеђења колског и пешачког приступа мора се реализовати јавна површина - улица у пуном профилу.</p> <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: у складу са изводом из плана - гараже: у складу са изводом из плана <p>Прилазе до објекта и хоризонталне и вертикалне комуникације унутар објекта пројектовати према члану 5. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/2009, 81/2009 –исправке, 64/2010-УС, 24/2011, 121/2012, 43-2013-УС, 50/2013-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14), "Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама" ("Службени гласник РС" број 22/15).</p>

4. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

Водовод и канализација:	Према условима за пројектовање и прикључење број 3.4.6000-139 од 18.07.2016. године, издатим од ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.
Електрична енергија:	Према условима за пројектовање и прикључење број 86.1.1.0.-Д-07.02-189685-16 од 26.07.2016. године, издатим од Оператора дистрибутивног система ДОО "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА", Београд
Грејање:	Према условима за пројектовање и прикључење број 1390/40 од 15.07.2016. године, издатим од ДП Нови Сад – Гас, Нови Сад,

5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Стабилност терена и услови изградње	
Степен сеизмичности	VIII
Заштита од елементарних непогода (сеизмички 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:	Објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/2009 и 20/15) и Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СиЦГ", бр. 31/05).
Урбанистички и технички стандарди и нормативи за пројектовање и изградњу објеката:	Сходно члану 4. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“, 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.
Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина:	Обавезује се инвеститор да приликом изградње максимално заштити суседне објекте
Други посебни услови:	<ul style="list-style-type: none"> - Ревизиони шахт (прикључни) шахт канализације сместити ван регулације улице, односно, на парцели корисника и према условима ЈКП "Водовод и канализација". - Водомерни шахт сместити ван регулације улице, односно, на парцели корисника и према условима ЈКП "Водовод и канализација". - Подрумске просторије није могуће гравитационо прикључити на канализацију. - 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. (V-Спровођење Генералног плана ,тачка 1.3 Општи услови) - Препоручује се пројектанту да у ПГД прикаже просторе на фасади објекта за постављање назива фирми, као и просторе за постављање клима уређаја.

6.ОСТАЛА ПРИБАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Копија плана број 953-2/2016-1510 од 12.07.2016. године, издата од Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад 1,
- Копија катастарског плана водова број 956-01-924/2016 од 11.07.2016. године, издата од Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад 2.

8.САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Идејно решење број Е 07/2016 од маја 2016.године, израђено од Архитектонски студио KUZMANOV AND PARTNERS (Главни пројектант је Лазар Кузманов, дипл.инж.арх., лиценца број 300599403),
- Услови за пројектовање и прикључење број 3.4.6000-139 од 18.07.2016.године, издатим од ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад,
- Услови за пројектовање и прикључење број 86.1.1.0.-Д-07.02-189685-16 од 26.07.2016. године, издатим од Оператора дистрибутивног система ДОО "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА", Београд,
- Услови за пројектовање и прикључење број 1390/40 од 15.07.2016. године, издатим од ДП Нови Сад – Гас, Нови Сад,
- Услови у погледу мера заштите од пожара издати од Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Новом Саду, под 09/22/2/1 број 217-7192/16 од 15.07.2016.године.

Ови локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења гађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Трошкови поступка које спроводи Градска управа наплаћени су у складу са Правилником о трошковима поступка ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 8/2000, 26/2000, 4/2001, 3/2002, 1/2003 и 16/2003) у износу од 4750,00 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

Дејан Михајловић

ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева
2. ЈКП "Водовод и Канализација" Нови Сад
3. ДОО "Електровојводина" Нови Сад
4. ДП "Нови Сад – Гас"
5. Министарство унутрашњих послова,
Сектор за ванредне ситуације у Новом Саду