

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ  
И СТАМБЕНЕ ПОСЛОВЕ  
Број: V-353-631/10  
Дана: 13.10.2010. године  
Н О В И С А Д  
СВ/ТД

РЕШЕЊЕ  
Правоснажно 27.10.2010.  
У Новом Саду 02.11.2010.  
  
S. Stanković  
(ПОТПИС)

Градска управа за урбанизам и стамбене послове Града Новог Сада, на основу члана 54. члана 55. и члана 56. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09 и 81/09), члана 192. Закона о општем управном поступку ("Службени лист СРЈ", бр. 33/97 и 31/01 и "Службени гласник Републике Србије", број 30/2010), Плана детаљне регулације Бистрице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 19/07 и 3/10), члана 10. Одлуке о градским управама Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 52/08, 55/09 и 11/10) и на основу Решења начелника Градске управе за урбанизам и стамбене послове Града Новог Сада број V-020-129/09 од 11.09.2009.године, поступајући по захтеву "ТЕХНИКINVEST" д.о.о. из Београда, Торлачки вис број 12, ПИБ 106314443, матични број 20576758, за издавање локацијске дозволе, издаје

## РЕШЕЊЕ

**ИЗДАЈЕ СЕ ЛОКАЦИЈСКА ДОЗВОЛА ЗА** изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности: приземље, три спрата и поткровље (П+3+Пк) на парцели број 728/38 К.О. Нови Сад IV, чија је површина 256 m<sup>2</sup>, инвеститору "ТЕХНИКINVEST" д.о.о. из Београда, Торлачки вис број 12, ПИБ 106314443, матични број 20576758.

Ово решење садржи Урбанистичке услове за локацијску дозволу прибављене од ЈП "Урбанизам" Завода за урбанизам Нови Сад, под бројем 91408/10 од 16.07.2010. године, који се морају поштовати приликом израде главног пројекта.

Решење о локацијској дозволи престаје да важи ако инвеститор у року од две године од дана правоснажности решења, не поднесе захтев за издавање грађевинске дозволе.

Обавезује се инвеститор да уз захтев за издавање грађевинске дозволе достави доказ о извршеној промени културе земљишта парцеле 728/38 К.О. Нови Сад IV.

## Образложење

Градској управи за урбанизам и стамбене послове Града Новог Сада, инвеститор "ТЕХНИК INVEST" д.о.о. из Београда, Торлачки вис број 12, је дана 21.06.2010. године, поднео захтев за издавање локацијске дозволе за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности: приземље, три спрата и поткровље (П+3+Пк) на парцели број 728/38 К.О. Нови Сад IV, чија је површина 256 m<sup>2</sup>.

Уз захтев је приложио следећу документацију:

1. Копију плана број 953-1-7805/2010 од 17.06.2010. године, издату од стране Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад.

2. Извод из катастра подземних инсталација број 956-1-828/2010 од 16.07.2010. године издат од стране Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад.

3. Доказ о праву својине, односно праву закупа грађевинског земљишта у смислу члана 135. став 1. тачка 3. Закона о планирању и изградњи, и то: Препис листа непокретности број 4025 К.О. Нови Сад IV издат од стране Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад, под бројем 952-2-9654/2010 од 30.09.2010. године, Сагласност ЈП "Завод за изградњу града" Нови Сад број 06-6543/4 без датума и Решење Агенције за привредне регистре број БД 72809/2010 од 13.07.2010. године о промени назива закупца парцеле број 728/38 К.О. Нови Сад IV.

Поступајући по поднетом захтеву, ова Управа је предметни захтев проследила Јавном предузећу "Урбанизам" Заводу за урбанизам Нови Сад ради прибављања урбанистичких услова за локацијску дозволу.

Градска управа за урбанизам и стамбене послове Града Новог Сада је дана 16.07.2010. године, запримила тражене Урбанистичке услове за локацијску дозволу Јавног предузећа "Урбанизам" Завода за урбанизам Нови Сад, број 91408/2010 од 16.07.2010. године.

На основу Урбанистичких услова за локацијску дозволу које је издало Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам Нови Сад, број 91408/2010 од 16.07.2010. године, морају се поштовати следеће карактеристике простора и услова приликом израде инвестиционо-техничке документације, и то:

## **1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ**

**1.1. Адреса локације:** Нови Сад, Улица Станоја Станојевића број 8

**1.2. Број парцеле:** 728/38

**1.3. Катастарска општина:** Нови Сад IV

**1.4. Постојећа намена парцеле:** неизграђено грађевинско земљиште

**1.5. Постојеће зграде (број, намена, садржај, спратност):** према копији плана број 953-1-7805/2010 од 17.06.2010. године

**1.6. Постојећа комунална опремљеност:** локалитет је опремљен уличним инсталацијама водовода и канализације, као и примарном електроенергетском и уличном гасоводном мрежом

**1.7. Кота терена:** 79.50

## **2. ПРАВИЛА ГРАДЊЕ**

**2.1. Извод из плана на основу којег се издају урбанистички услови:**

Е) Изградња V етапе Новог насеља у блоковима бр. 16/3 и 16/20 је још увек у току. Осим објекта чија је реализација у току (један стамбени полуоткривени блок уз Улицу Момчила Тапавице и три куле у унутрашњости блока) планира се изградња још једног полуотвореног блока спратности П+3+Пк, и седам кула исте спратности.

Објекти су слободностојећи на парцелама чији се облик и величина поклапа са хоризонталним габаритом објекта. Поткровна етажа се формира са надзитком висине 1,6 m. Нагиби кровних равни су око 30°.

**2.2. Планирана намена парцеле:** вишепородично становање

**2.3. Начин привођења парцеле планираној намени:**

2.3.1. Нивелисање терена: према нивелетама из ових услова за изградњу

**2.4. Максимална изграђеност парцеле:** у складу са важећим планом

**2.5. Услови за изградњу зграда:**

2.5.1. Регулациона линија: постојећа - према графичком прилогу - ситуационом плану

2.5.2. Грађевинска линија: постојећа - према графичком прилогу - ситуационом плану

2.5.3. Карактер зграде: сталан

2.5.4. Намена зграде: стамбена

2.5.5. Садржај зграде

- приземље - могући садржаји: заједничке просторије, склониште, пословни простор, стамбени простор и слично
- спратови - становање
- поткровље - становање

2.5.6. Хоризонтални габарит: Максимални габарит дат у ситуационом плану

2.5.7. Спратност: П+3+Пк

2.5.8. Апсолутне коте

нивелата	подземне воде	под подрума	под приземља	венац	слеме
79.70	мин.75.40 макс.78.50	није планиран	79.90 -пословање 80.90 - становање		

2.5.9. Архитектонска обрада и обликовање зграде: (кров, фасада, боја, материјали и др.)

- 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).
- Обавезује се пројектант да у главном пројекту прикаже боје фасаде и њихово уклапање у околне објекте (боје).

- У главном пројекту обавезно приказати материјализацију фасадних површина, избор колирита фасаде и приказ обликовног ликовног и нивелационог односа планираног и постојећих суседних бочних објеката.
- Пројектовати сложен кров са нагибом кровних равни од 30 степени и падом искључиво на своју парцелу у улици. Висина надзетка поткровне етаже може да буде максимално 1,60 m. За осветљење поткровне етаже планирати вертикалне кровне прозоре "баце". У оквиру поткровља планирати искључиво једну поткровну етажу (у одобреном волумену могуће планирати "DUPLEX" станове).
- Фасада од фасадне опеке или малтерисана и бојена акрилним бојама и то само у следећим нијансама: бела, крем, жута, сепиа, смеђа, црвено-смеђа.
- Архитектуру и обликовање објекта подредити амбијенталним карактеристикама подручја "Бистрице". (Куле и претенциозне елементе на фасадама не примењивати).

## 2.6. Саобраћајни услови:

### 2.6.1. Прилаз објекту

- колски: из Улице Станоја Станојевића
- пешачки: из Улице Станоја Станојевића

### 2.6.2. Услови за смештај возила

- отворени паркинзи: у регулацијама ободних улица

2.6.3. прилазе до објекта и хоризонталне и вертикалне комуникације унутар објекта пројектовати према члану 5. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09 и 81/09), "Правилнику о условима за планирање" и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, "хендикепираних и инвалидних лица" ("Службени гласник РС", број 18/97).

## 2.7. Инфраструктура

Услови прикључења на:

2.7.1. Водоводну мрежу: према претходној сагласности Јавног комуналног предузећа "Водовод и канализација" Нови Сад, број 3.1.16986 од 17.09.2010. године.

2.7.2. Канализациону мрежу: према претходној сагласности Јавног комуналног предузећа "Водовод и канализација" Нови Сад, број 3.1.16986 од 17.09.2010. године.

2.7.3. Електроенергетску мрежу: према претходним условима Привредног друштва за дистрибуцију електричне енергије "Електровојводина" ДОО Нови Сад "Електродистрибуција Нови Сад", број 2.30.2-2512/10 од 20.09.2010. године. (Обавезује се инвеститор да прибави сагласност на главни пројекат)

2.7.4. Топловодну мрежу: према претходној сагласности Јавног комуналног предузећа "Новосадска топлана" Нови Сад, број 94/2010 од 13.09.2010. године и изјава инвеститора од 07.09.2010. године. (Обавезује се инвеститор да прибави сагласност на главни пројекат)

2.7.5. Телефонску мрежу: Према условима предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" - Акционарско друштво Извршна дирекција Регије Север Извршна јединица Нови Сад, број 4939-261044/10 од 17.09.2010. године.

2.7.6. Кабловски дистрибутивни систем и заједнички антенски систем: Према условима Радио Телевизије Србије Београд, Одељења кабловско дистрибутивни систем у Новом Саду, број 15074/10 од 20.09.2010. године. (Обавезује се инвеститор да прибави сагласност на главни пројекат)

## **2.8. Услови за уређење, озелењавање и ограђивање грађевинске парцеле:**

2.8.1. Намена уређења - према посебним условима

## **2.9. Урбанистички и технички стандарди и нормативи за пројектовање и изградњу објеката:**

- Главни пројекат радити у складу са одредбама Правилника о садржини и начину израде техничке документације за објекте високоградње ("Службени гласник Републике Србије", број 15/08).
- Елементи хоризонталне и вертикалне регулације дати у претходном тексту и на графичком прилогу.
- Минимална површина стамбене јединице не може бити испод 24,0 m<sup>2</sup> (нето).
- Инвеститор је обавезан да на парцели (приказати у ситуационом плану главног пројекта) обезбеди простор за контејнере за комунални отпад и простор за паркирање и гаражирање возила (у гаражама или отвореним паркинзима) за потребе објекта који се гради (мах.ускладити број станова са могућностима паркирања на предметној парцели).

## **2.10. Мере заштите**

2.10.1. Степен сеизмичности: VIII

2.10.2. 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", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

2.10.3. Заштита од пожара: Објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", број 37/88, 53/93, 29/83, 67/93 и 48/94) и према условима Министарства унутрашњих послова, Секретаријат унутрашњих послова у Новом Саду, Одељење за заштиту и спасавање, које прибавља инвеститор. Главни пројекат се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

## **2.11. Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина:**

- Обавезује се инвеститор да приликом изградње максимално заштити суседне објекте.

## **2.12. Услови за изградњу склоништа:**

Према условима Министарства одбране Управе за ванредне ситуације Републике Србије, Одељење за ванредне ситуације Града Новог Сада 07/9, број 217-1163-83/10 од 14.09.2010. године. (Предвиђена је обавеза изградње склоништа).

### 2.13. Други посебни услови:

- Обавезује се инвеститор да уколико се одлучи за систем грејања путем геотермалне енергије, пре издавања грађевинске дозволе приложи овој Управи сагласност надлежног Министарства рударства и енергетике Републике Србије.
- Грађевински елементи као што су балкони, дократи, еркери и слично могу прећи грађевинску линију према улицама мах. 120 cm и под условом да вертикална пројекција ових елемената не пређе 50% површине фасаде не рачунајући приземље.
- Водомер сместити ван регулације улице и према условима ЈКП "Водовод и канализација".
- Ревизиони шахт канализације сместити ван регулације улице и према условима ЈКП "Водовод и канализација".
- Обавезује се пројектант да у главном пројекту прикаже:
  1. Број станова и нето површина
  2. Број пословних јединица и нето површина
  3. Број гаража – паркинга
  4. Број склоништа и нето површина.
- У оквиру поткровне етажe (Варијанта 1) није дозвољено пројектовање тераса.
- 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).
- Пепоручује се пројектанту да у главном пројекту прикаже просторе на фасади објекта за постављање назива фирми и клима уређаја.

Разматрајући поднети захтев и приложену документацију инвеститора, утврђено је да су испуњени услови прописани чланом 54. чланом 55. и чланом 56. Закона о планирању и изградњи, те је одлучено као у диспозитиву овог решења.

У складу са Одлуком о градским административним таксама ("Службени лист Града Новог Сада", број 54/09) наплаћена је такса у износу од 3.300,00 динара (за захтев по тарифном броју 3.- 300,00 динара, и за списе и радње по тарифном броју 25. тачка 2. - 3.000,00 динара. Тарифе градских административних такси).

### УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба у року од 8 (осам) дана, од дана достављања решења. Жалба се подноси Покрајинском секретаријату за архитектуру, урбанизам и градитељство у Новом Саду, а путем ове Управе. На жалбу се плаћа републичка административна такса у износу од 320,00 динара и трошкови поступка у износу од 300,00 динара.

### ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева
2. Архиви

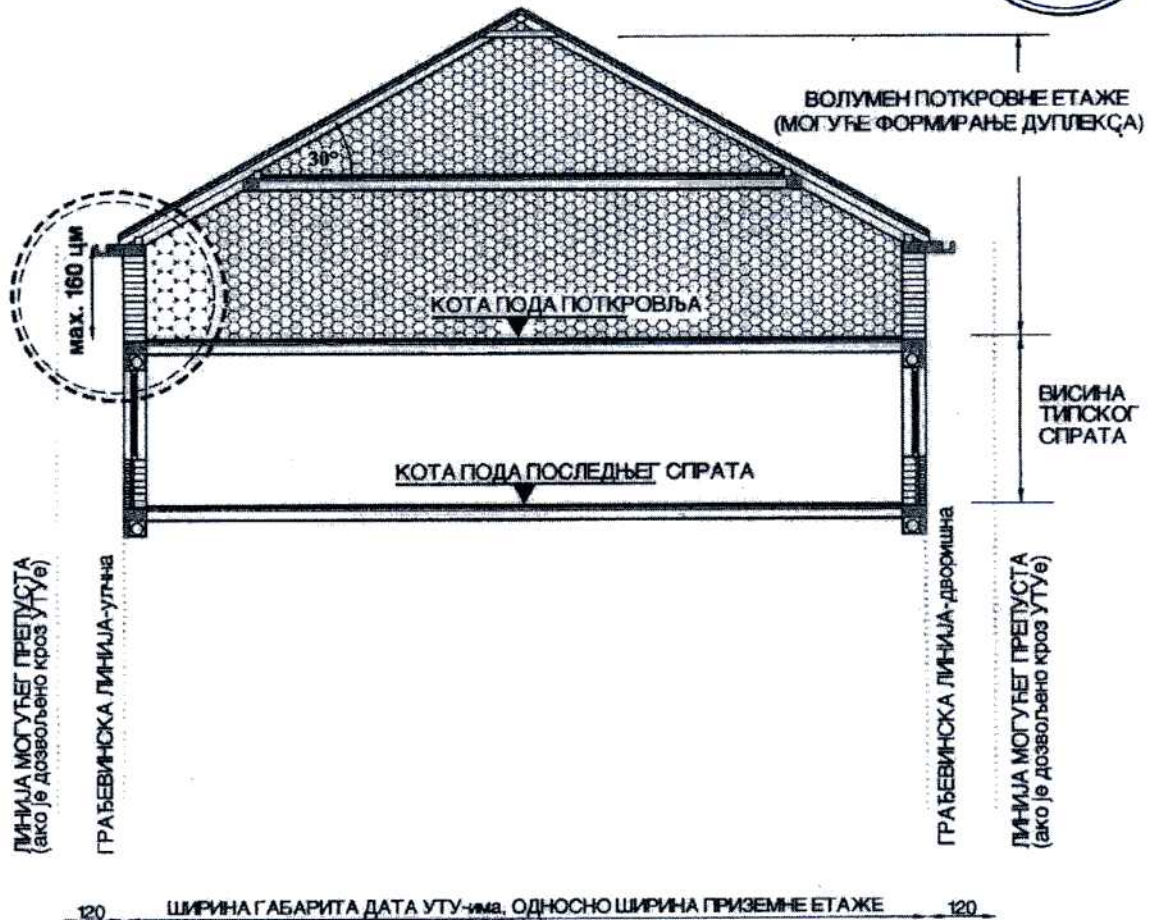


## НАЧИН ФОРМИРАЊА ПОТКРОВНЕ ЕТАЖЕ:

2. Изнад хоризонталног габарита објекта који је утврђен грађевинским линијама, односно габарита приземља, формира се коса кровна конструкција у окладу са обликом основе.
2. Максимални вертикални наиздак може бити 160цм.
2. Нагиб кровних равни одређује се у зависности од кровног покривача (за цреп око 30 степени)
2. У оквиру овако формиране кровне конструкције, уколико су задовољени сви технички услови, могуће је пројектовати станове у два нивоа (твз. ДУПЛЕКСИ)
2. Пројектовање две независне етаже није дозвољено.

## НАЧИН ОСВЕТЉАВАЊА ПОТКРОВНЕ ЕТАЖЕ:

- Осветљавање поткровне етаже, уколико није другачије условљено, могуће је на два начина:
1. постављањем кровних прозора у кровним равнима у оба нивоа поткровних станова (лежећи кровни прозори). Број и величина оваквих прозора зависи од функције и на други начин се не условљава.
  2. постављањем вертикалних кровних прозора искључиво у кровним равнима доњег нивоа поткровних станова (за горњи ниво користити лежеће кровне прозоре). Збирна дужина ових отвора не може бити већа од половине дужине кровне равни на коју се постављају. Препоручује се да вертикална раван у којој се налазе овакви прозори не буде у истој равни са фасадом, односно, да буде повучена према унутрашњости објекта.

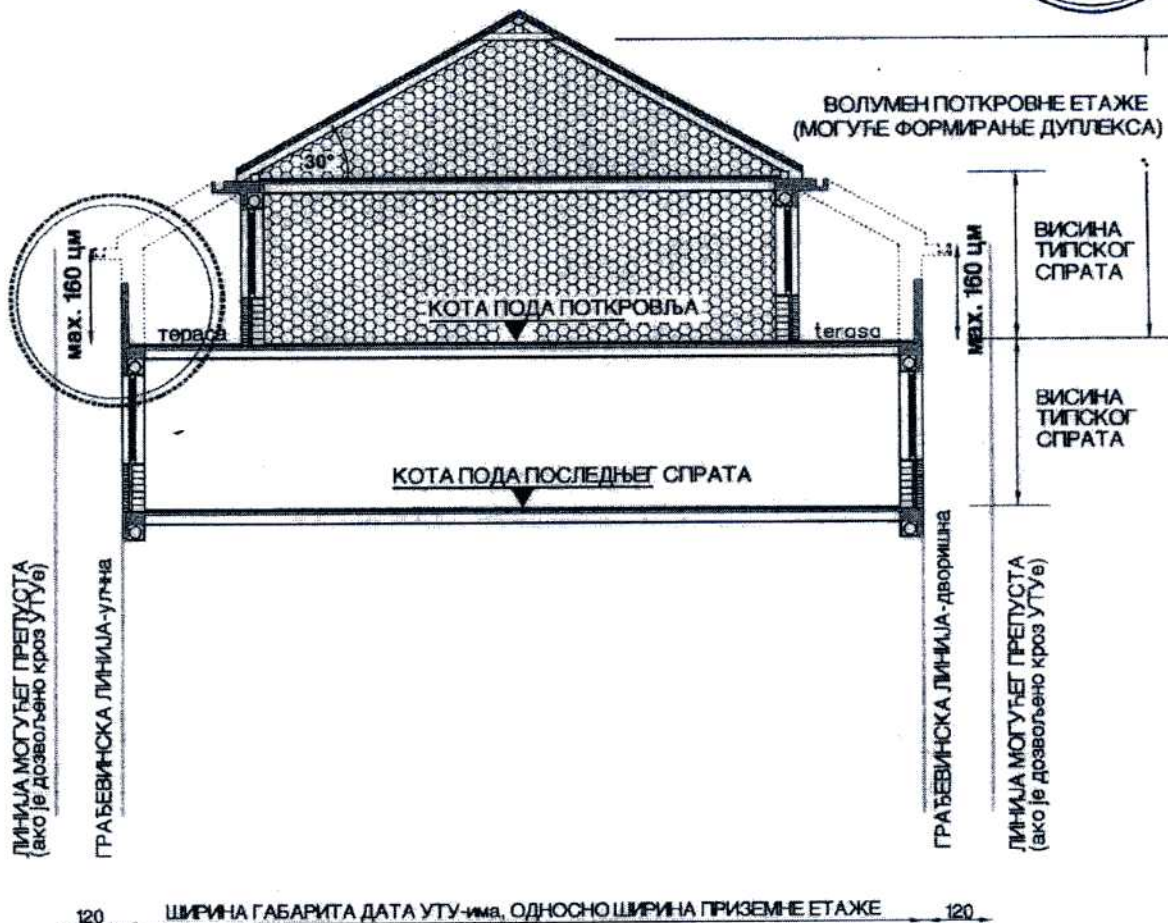


**НАЧИН ФОРМИРАЊА ПОТКРОВНЕ ЕТАЖЕ:**

- 2. Изнад хоризонталног габарита последње стандардне етаже, који је утврђен грађевинским линијама, односно габарита приземља, формира се твз. повучена етажа исте спратне висине, али смањеног хоризонталног габарита у односу на габарит стандардне етаже. Ширина габарита повучене етаже, односно њено повлачење, добија се у пресеку кровних равни класичног поткровља (вертикални назидак 160цм, нагиб кровних равни око 30 степени) и међуспратне конструкције изнад повучене етаже која се покрива косом кровном конструкцијом без вертикалног назидка са нагибом кровних равни око 30 степени.
- 2. У оквиру овако формиране кровне конструкције, уколико су задовољени сви технички услови, могуће је пројектовати станове у два нивоа (твз. ДУПЛЕКСИ)
- 2. Пројектовање две независне етаже није дозвољено.

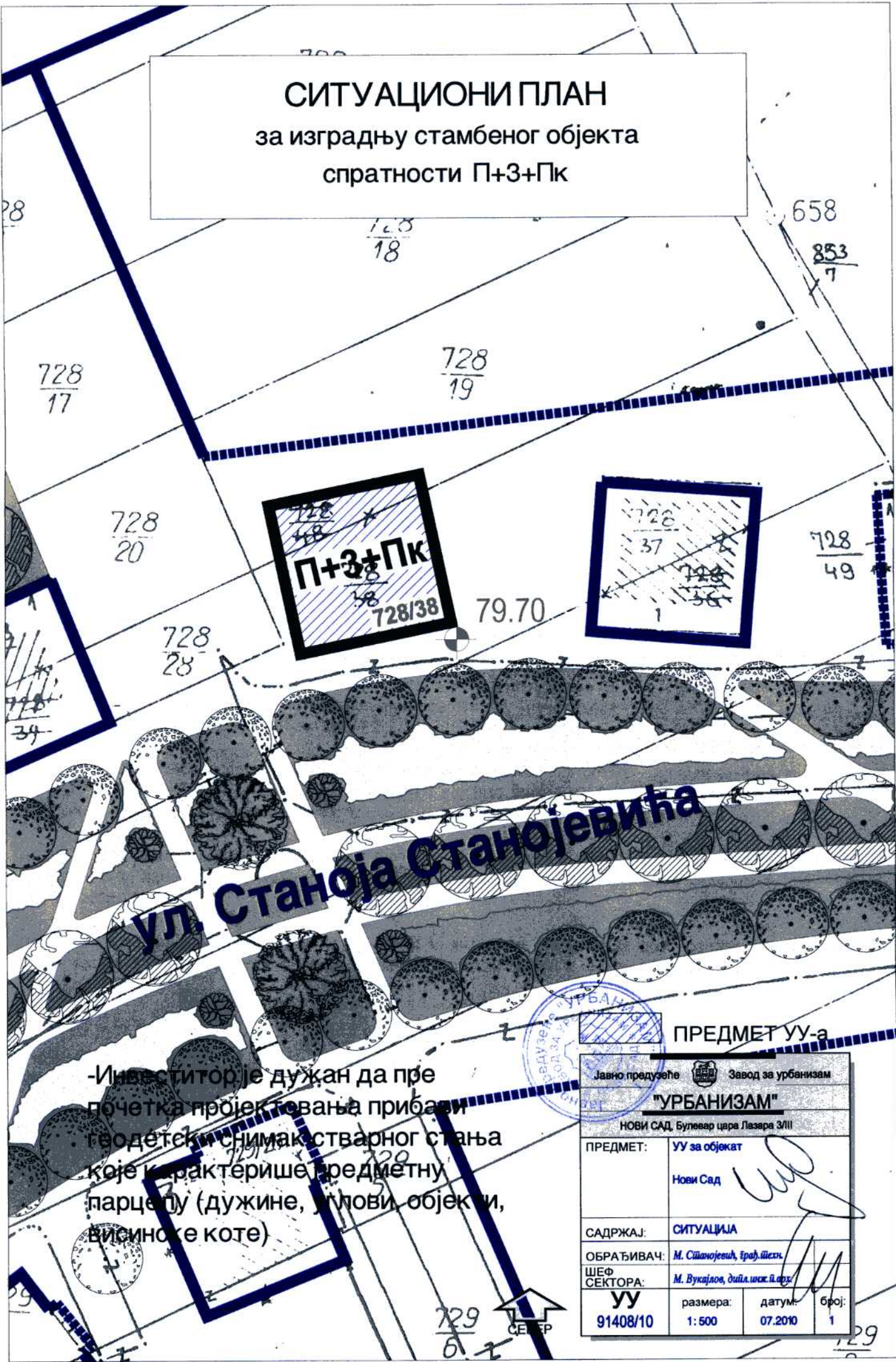
**НАЧИН ОСВЕТЉАВАЊА ПОТКРОВНЕ ЕТАЖЕ:**

- 2. Доњи ниво поткровне етаже осветљава се као и стандардна етажа.
- 2. Горњи ниво поткровне етаже осветљава се искључиво преко лежећих кровних прозора.





**СИТУАЦИОНИ ПЛАН**  
за изградњу стамбеног објекта  
спратности П+3+Пк



-Инвеститор је дужан да пре почетка пројектовања прибави геодетски снимак стварног стања које карактерише предметну парцелу (дужине, углови, објекти, висинске коте)



ПРЕДМЕТ УУ-а

Јавно предузеће		Завод за урбанизам	
<b>"УРБАНИЗАМ"</b>			
НОВИ САД, Булевар цара Лазара 3/III			
ПРЕДМЕТ:	УУ за објекат		
	Нови Сад		
САДРЖАЈ:	СИТУАЦИЈА		
ОБРАЂИВАЧ:	М. Станојевић, Грађ. Инж.		
ШЕФ СЕКТОРА:	М. Вукајлов, Дипл. Инж. Грађ.		
<b>УУ</b>	размера:	датум:	број:
91408/10	1:500	07.2010	1