

ЈП "УРБАНИЗАМ"

Завод за урбанизам Нови Сад
Булевар цара Лазара 3/III
21 000 Нови Сад

Број: **66 365 / 2006**

Секретаријат: **V-353-299/06**

Нови Сад, **16.3.2006**

На основу члана 57 и 169 став 3 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 47/2003) и на основу:

..... **Регулационог плана блокова око улице Цара Душана у Новом Саду**
..... **("Службени лист града Новог Сада", бр. 7/2002 и 12/2003)**

издају се

УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

за изградњу стамбеног објекта спратности Су+П+4+Пк на парцели бр. 4280/1, К.О. Нови Сад II у улици цара Душана бр.62-64 у Новом Саду

Услови за уређење простора који се морају поштовати приликом израде техничке документације и то:

1 | ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

1.1. Број парцеле: **4280/1**

1.2. Катастарска општина: **Нови Сад II**

1.3. Постојећа намена парцеле:
породично становање.

1.4. Постојеће зграде (број, намена, садржај, спратност):
Породични приземни стамбени објекат са помоћним објектима.

1.5. Постојећа комунална опремљеност:
Локалитет је опремљен уличним инсталацијама водовода и канализације.

1.6. Процент изграђености парцеле:

1.7. Кота терена: **77.60-77.80**

2 | УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

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

а) Вишепородично становање у непрекинутом низу и правила изградње објеката

Овим режимом обухваћени су блокови: 2, 5, 11, 15, 18, 20, 23, 26, уз Нови булевар (бивша траса Суботичке пруге), 17, 19, 22 и 25 и уз улицу Цара Душана, се врши потпуна замена објеката, који из породичног становања прелазе у вишепородично, до границе спратности П+4+Пк.

Правила изградње објеката: Постепена замена објеката врши се на постојећим парцелама, на којима се врши етапна изградња, али се захтева спајање парцела, како би се могли изградити планирани објекти. Завршавањем целокупне изградње, сваки блок ће чинити слово "П" а парцеле ће бити интегрисане у једну блоковску целину (како је прописано у правилима парцелације).

2.2. Планирана намена парцеле - вишепородично становање.

2.3. Начин привођења парцеле планираној намени:

2.3.1. Рушење постојећих зграда

- услов за изградњу је рушење свих објеката на предметној парцели.

2.3.2. Измештање постојеће инфраструктуре

2.3.3. Нивелисање терена

2.3.4. Остали радови

- према нивелетама из ових УУ-а.

2.4. Максимална изграђеност парцеле - према графичком прилогу ових УУ-а.

2.5. Услови за изградњу зграда

2.5.1. Карактер зграде **сталан**

2.5.2. Намена зграде - **стамбена зграда**

2.5.3. Садржај зграде

- подрум **склониште, заједничке просторије и сл.**

- приземље **могући садржаји: посл. и стамб. простор, гараже, зај. прост. и др.**

- спратови **и поткровље - станови.**

2.5.4. Хоризонтални габарит

Максималан хоризонтални габарит објекта дат је у ситуационом плану

2.5.5. Спратност **Су+П+4+Пк.**

2.5.6. Абсолютне коте

нивелета	подземне воде	под подрума	под приземља	венац	слеме
77.80-77.90	мин. 74.30 макс. 76.70	77.00	78.10		

2.5.7. Архитектонска обрада и обликовање зграде: (кров, фасада, боја, материја и др.)

- Објекат пројектовати у једноставној и смиреној архитектури, без еклектичких елемената који нису у функцији објекта. Кров пројектовати као кос и сложен у складу са основом објекта, према једној од две варијанте које се дају у прилогу ових УУ-а. Архитектуру објекта подредити амбијенталним карактеристикама улице Цара Душана.
- Минимална висина приземне етаже око 4,00м.
- Условљава се да фасаде објеката (на нивоу града) буду светле-у светлим пастелним тоновима боја. У идејном пројекту обавезно приказати материјализацију фасадних површина ,избор колорита фасаде и приказ обликовног ликовног и нивелационог односа планираног и постојећих суседних бочних објеката.

2.5.8. Прилаз згради

- колски из улице Тоне Хаџића
- пешачки из улице Тоне Хаџића и цара Душана
- прилазе до објекта и хоризонталне и вертикалне комуникације унутар објекта пројектовати према "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).

2.5.9. Остале зграде на парцели (број, површина, намена, спратност и др.)

..... Остали објекти се не планирају. Све помоћне, економске и техничке просторије лоцирати у оквиру габарита објекта.

2.6. Услови прикључења на инфраструктуру:

2.6.1. Водовод - снабдевање водом решити прикључењем на улични водовод. Услове прикључења добити од ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

2.6.2. Канализација - отпадне воде решити прикључењем на уличну канализацију. Услове прикључења добити од ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

2.6.3. Електрика - снабдевање електричном енергијом решити на новој трансформаторској станици на парцели, а у складу са условима ЈП Електродистрибуција "Нови Сад"

2.6.4. Топловод

2.6.5. Телефон - услове прикључења тражити од АД "Телеком-Србија".

2.6.6. Гас - снабдевање топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу гасоводну мрежу у улици. Услове прикључења тражити од ДП "Нови Сад-ГАС".

2.6.7. Кабловски дистрибутивни систем и заједнички антенски систем

..... према прописима који регулишу ову проблематику

2.7. Услови за уређење, озелењавање и ограђивање грађевинске парцеле:

2.7.1. Намена уређења **- Биће обрађено посебним УУ-има.**

2.7.2. Садржај уређења

- колске површине и паркинзи

.....

- пешачке површине

.....

- зеленило

.....

.....

2.8. Услови за смештај возила

2.8.1. Број возила

2.8.2. Отворени паркинзи

у оквиру блока и регулације ул.Тоне Хаџића

2.8.3. Гараже **- у приземљу објекта са дворишне стране**

2.9. Урбанистички и технички стандарди и нормативи за пројектовање и изградњу објекта:

- Елементи хоризонталне и вертикалне регулације дати у претходном тексту и на графичком прилогу.

- У оквиру планираног објекта пројектовати максимално до 50% једнособних станова и гарсоњера.

- Минимална површина стамбене јединице не може бити испод 24,00м² (нето).

Ван планираног габарита објекта приказаном у ситуационом плану који се поклапа са грађевинском парцелом није дозвољено планирати никакве садржаје у функцији објекта (степеништа,рампе за хендикепиране особе, рампе за гараже и сл.)

-Инвеститор је обавезан да на парцели (приказати у ситуационом плану идејног 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 (маx ускладити број станова са могућностима паркирања на предметној парцели).

2.10. Услови заштите градитељског наслеђа

Постојећи објекти нису евидентирани као непокретна културна добра, нити су под претходном заштитом.

2.11. Услови заштите природе

.....

2.12. Стабилност терена и услови изградње (клизишта, плављени терени и др.)

.....

.....

2.13. Степен сеизмичности: VIII

2.14. Услови за изградњу склоништа:

2.14.1. Врста

- Према условима Министарства за одбрану - Одељење за одбрану у Новом Саду.

2.14.2. Капацитет

2.14.3. Степен заштите

2.14.4. Положај

2.14.5. Мирнодопска намена

2.15. Посебни услови

2.15.1. Услови заштите природе

2.15.2. Услови заштите посебних природних вредности

2.15.3. Услови заштите непокретних културних добара

2.15.4. Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина

- Обавезује се инвеститор да максимално обезбеди сигурност суседних објеката приликом изградње објекта.

2.16. Други посебни услови

- Уколико се у току извођења грађевинских радова наиђу на археолошка налазишта или археолошке предмете, дужни су да одмах прекину радове и даље поступе у складу са чл. 109 и 110 Закона о културним добрима ("Службени гласник Републике Србије", број 71/94).
- Водомер сместити према условима ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.
- Ревизиони шахт канализације сместити иза регулационе линије.
- Сутеренске просторије није могуће гравитационо прикључити на канализацију.
- Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова, надстрешнице и сл.) могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада. На делу према улици одступање од грађевинске линије до хоризонталне пројекције грађевинског елемента износи 1,2ом уз услов да укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља.
- Није дозвољено препуштање грађевинских елемената (еркера, доксата, улазних надстрешница и сл.) преко грађевинске линије на делу фасаде објекта према суседним парцелама.

-Обавезује се пројектант да у идејном А/Г 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.
- При изградњи вушеспратница и објекта који се раде у непрекинутом низу, на новом објекту оставља се светларник исте величине и симетрије 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 идејном пројекту прикаже просторе на фасади објекта за постављање назива фирми и клима уређаја.
- Објекат се може реализовати фазно.Обавезује се пројектант да фазе изградње прикаже у идејном пројекту.

3 | ПРЕТХОДНЕ САГЛАСНОСТИ:

Blank area for pre-agreements.

4 | НАПОМЕНЕ

1. Акт о урбанистичким условима издаје орган градске управе надлежан за послове урбанизма.
2. Пре издавања одобрења за изградњу орган градске управе надлежан за послове урбанизма прибавља мишљење на идејни пројекат који је приложен уз захтев за издавање одобрења за изградњу.
3. Изради главног пројекта приступа се на основу прибављеног одобрења за изградњу.
4. Ове услове може мењати ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам, на захтев странке путем органа управе надлежног за послове урбанизма.
5. Ови услови важе док је на снази план на основу кога су издати.

Обрађивач: Мирослав ВУКАЈЛОВ, дипл.инж.п.арх.
Андреја ХОДОПИЧ, грађ.техн.

Правник: Светлана КИПИБАРДА, дипл.правник

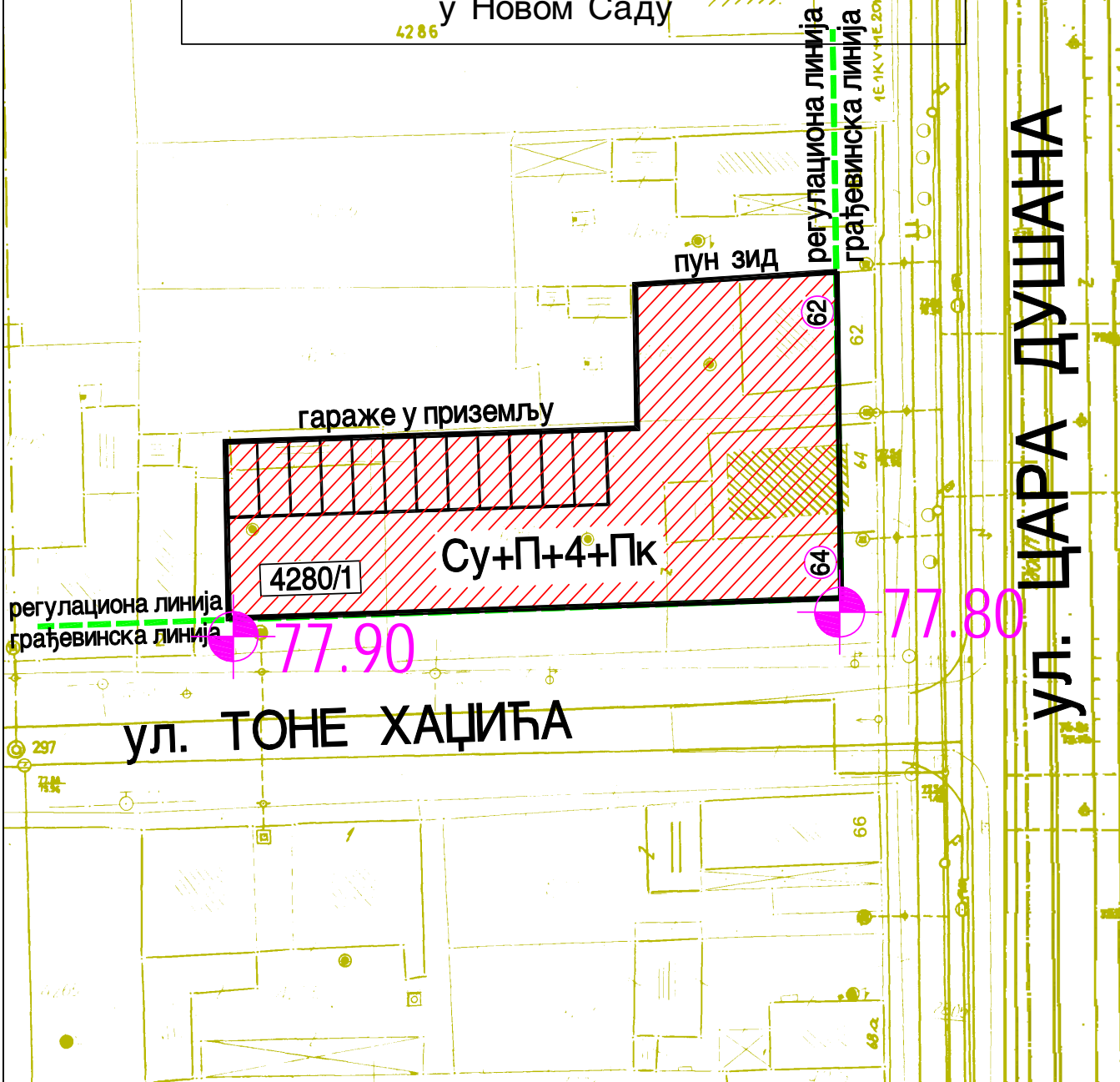
Сарадници: М. ЈОВКОВИЋ, дипл.инж.грађ.
М. РАДОМИРОВИЋ, дипл.инж.маш.
Д. ВОРГИЋ, геом.
.....
.....

Помоћник директора за УТУ
Мирослав ВУКАЈЛОВ, дипл.инж.п.арх.

Директор
Александар ЈЕВТИЋ, дипл.инж.грађ.


СИТУАЦИОНИ ПЛАН

за изградњу стамбеног објекта спратности
Су+П+4+Пк у ул. Цара Душана бр.62-64
у Новом Саду



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			
УРБАНИЗА М			
са п.о. Нови Сад, Булевар цара Лазара 3			
ПРЕДМЕТ:	УУ за изградњу стамбеног објекта у ул. Цара Душана бр.62-64 у Новом Саду		
САДРЖАЈ:	СИТУАЦИОНИ ПЛАН		
ОБРАЂИВАЧ:	М. Ајдук, арх.шехн.		
ШЕФ СЕКТОРА:	М. Вукајлов, д-р инж.и.арх.		
УУ 66365/06	размера 1: 500	датум 03.2006	број 1

