

ЈП "УРБАНИЗАМ"

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

Број: **67 178 / 2006**

Секретаријат: **V-353-1974/05**

Нови Сад, **26.04.2006**

На основу члана 56 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 47/2003) и на основу:

Плана детаљне регулације Детелинаре између улица Хаћи Рувимове, Илије Бирчанина, Бранка Бајића и Веселина Маслеше у Новом Саду

("Службени лист града Новог Сада", бр. 1/2002, 12/2003 и 10/2004)

издају се

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ

**за изградњу стамбеног објекта П+4+Пк и приземних гаража П
на парцели бр.5940/1 КО Нови
Сад I у Новом Саду**

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

1 | ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

1.1. Адреса локације: **улица Хаћи Рувимова бр 56, Нови Сад**

1.2. Број парцеле: **5940/1**

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

1.4. Постојећа намена парцеле:

породично становање

1.5. Постојеће зграде (број, намена, садржај, спратност):

постојећи објекти породичног становања са помоћним просторијама

1.6. Постојећа комунална опремљеност:

локалитет је опремљен уличним инсталацијама водовода и канализације, као и примарна електроенергетска и вреловодна мрежа.

1.7. Процент изграђености парцеле:

1.8. Кота терена: **78.20**

2 | ПРАВИЛА ГРАДЊЕ

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

10.0. Правила изградње објеката на парцелама

1. Општа правила изградње су следећа:

- Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом у свим блоковима.
- Зона изградње обухвата простор који је већ данас изграђен.
- Код непрекинутог низа објеката обавезна је изградња пасажа за улаз на парцелу.
- Паркирање и гаражирање на свакој парцели се решава за кориснике те парцеле.
- Могуће је обједињавање две и више парцела за изградњу објеката у непрекинутом низу.
- Прелаз од више спратности ка нижој мора бити постепен.
- Планирају се коси кровови, природни материјал и светле боје на фасадама.

3. Изградња објеката у зони центра је следећа:

- Дуж улица Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше изградња је у непрекидном низу и са грађевинском линијом на регулационој линији.
- Спратност објекта је П+3+Пк и П+4+Пк, а на прелазима ка стамбеној зони П+2+Пк.
- Однос пословног простора и стамбеног је 50% наспрам 50%, али на нивоу блока, односно дела блока са наменом општеградског линеарног центра.
- У првој фази изградње сви објекти морају имати у целом приземљу пословне просторе, а на парцели до 50% изграђености. Изузетак су парцеле данас изграђене преко 50%, те се на њима дозвољава изградња до 75%. У каснијој изградњи повећавање се учешће пословног простора по хоризонтали и вертикали (спратовима и објектима).
- У оквиру пословног простора треба стимулисати садржаје за културу, забавиште, просторе за младе и старе, апотеке и сл. Ови садржаји су неопходни за планирани број становника.
- Препоручује се обједињавање две или више парцела за изградњу објеката у зони центра.

2.2. Планирана намена парцеле: **општеградски линеарни центар**

2.3. Начин привођења парцеле планираној намени:

2.3.1. Рушење постојећих зграда

Услов за реализацију је рушење свих објеката на предметној парцели

2.3.2. Измештање постојеће инфраструктуре

2.3.3. Нивелисање терена

према нивелетама из ових услова за изградњу

2.3.4. Остали радови

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

2.5. Услови за изградњу зграда:

2.5.1. Регулациона линија

Северна регулација улице Хаџи Рувимове се шири за јавну површину-регулацију улице (према графичком прилогу)

2.5.2. Грађевинска линија

Грађевинска линија објекта поклапа се са регулационом линијом улице.

2.5.3. Карактер зграде **сталан**

2.5.4. Намена зграде **стамбена**

2.5.5. Садржај зграде

- подрум **није планиран**
- приземље **могући садржаји: стамбени и пословни простор, гараже, склониште, пасаж и сл.**
- спратови **стамбени простор**
- поткровље **стамбени простор**

2.5.6. Хоризонтални габарит

Максималан габарит дат на графичком прилогу

2.5.7. Спратност **П+4+Пк, П-гараже**

2.5.8. Апсолутне коте

нивелета	подземне воде	под подрума	под приземља	венац	слеме
78.45	мин. 75.20 макс. 77.80	није планиран	78.65 пословање 79.65 становање		

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

- Условљава се да фасаде објеката (на нивоу града) буду светле - у светлим тоновима пастелних 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.

-Проектовати класично поткровље са нагибом кровних равни до максимално 30 степени .Висина надзетка поткровља може бити максимално 1.6м.Поткровље планирати искључиво као једну корисну етажу.За осветљење поткровља планирати вертикалне кровне прозоре „кровне "баџе". За кровни покривач планирати цреп.У оквиру поткровља формираног према графичком прилогу планирати "DUPLEKS" станове".

-Фасада малтерисана и бојена акрилним бојама.

-Портали пословних простора од алоксиране браварије.

-Минимална ширина пасажа 2.8м ,а минимална висина 3.5м

-Кота пода приземља пословног простора мах.+20 цм од планиране нивелете.

-Изнад приземног објекта (гараже у низу) пројектовати плитак једноводни кров са

-Архитектуру и обликовање објекта подредити амбијенталним карактеристикама зоне колективног становања Детелинара.

2.6. Саобраћајни услови:

2.6.1. Саобраћајни услови

- колски **из улице Хаџи Рувимове**

- пешачки **из улице Хаџи Рувимове**

2.6.2 Услови за смештај возила

- број возила **- у ситуационом плану приказати начин обезбеђивања простора за паркирање**

- отворени паркинзи **на парцели биће предмет посебних УУ-а**

- гараже **у планираном приземном објекту**

2.6.3 - 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).

2.7. Услови прикључења на комуналну инфраструктуру:

2.7.1. Водовод **Снабдевање водом решити прикључењем на улични водовод. Услове прикључења добити од ЈКП"Водовод и канализација"**

2.7.2. Канализација **Отпадне воде решити прикључењем на уличну канализацију.Услове прикључења добити од ЈКП "Водовод и канализација"**

2.7.3. Електрика Услове прикључења на електроенергетски систем треба добити од ЈП Електродистрибуција "Нови Сад".

2.7.4. Топловод Прикључак на топлификациони систем предвидети на планирани вреловод у улици. Услове прикључења тражити од ЈКП "Новосадска топлана".

2.7.5. Телефон Услове прикључења тражити од АД Телеком Србија.

2.7.6. Гас

2.7.7. Кабловски дистрибутивни систем и заједнички антенски систем

Према прописима који регулишу ову проблематику

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

2.8.1. Намена уређења биће обрађено кроз посебне УУ-е

2.8.2. Садржај уређења

- колске површине и паркинзи

- пешачке површине

- зеленило

- ограђивање

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 дозвољено је пројектовати мах. до 50% малих станова - једнособних или гарсоњера.(1 паркинг-гаража=1 стан)

-Минимална површина стамбене јединице не може бити испод 24.0м² (нето)

- 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 (мах. ускладити број станова са могућностима паркирања на предметној парцели).

2.10. Мере заштите:

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

.....

.....

2.10.2. Степен сеизмичности: **VIII**

2.10.3. 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).**

2.10.4. Заштита од пожара: **Објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник СРС", бр. 37/88, "Службени гласник РС", бр. 53/93, 29/83, 67/93 и 48/94) и Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СиЦГ", бр. 31/05).**

2.11. Услови заштите градитељског наслеђа:

-нису евидентирани објекти под заштитом

2.12. Услови заштите природе:

2.13. Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина:

Обавезује се инвеститор да приликом изградње максимално заштити суседне објекте

2.14. Услови за изградњу склоништа:

2.14.1. Врста

Према мишљењу Министарства за одбрану ,одељење у Новом Саду

.....

2.14.2. Капацитет

.....

2.14.3. Степен заштите

.....

2.14.4. Положај

.....

2.14.5. Мирнодопска намена

.....

2.15. Други посебни услови:

-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 1,20м уз услов да укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља.

-Препуштање грађевинских елемената (еркера, доксата, улазних надстрешница и сл.) не дозвољава се преко грађевинске линије на делу фасаде објекта према суседним парцелама.

-Кота пода приземља пословне намене може бити максимално 0,20м виша од коте терена.

-Ревизиони шахт канализације сместити ван регулације улице.

-Водомерни шахт сместити према условима ЈКП "Водовод и канализација".

-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

-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 - пословно, 50-70% пословно-стамбено , а преко 70% пословно.

(V-Спровођење Генералног плана , тачка 1.3 Општи услови)

-Положај пасажа приказан на графичком прилогу није обавезујући

3.3.5. Претходна заштита и заштита археолошких налазишта

На подручју регулационог плана нема објеката под претходном заштитом

У близини овог подручја утврђено је постојање археолошког налазишта , а само подручје регулационог плана је потенцијално налазиште .

Извођач радова је обавезан да као меру заштите изврши претходно археолошко сондирање терена . У случају да се постојење археолошког налазишта потврди , инвеститор мора предузети мере за његову пуну заштиту у складу са чланом 110. Закона о културним добрима ("Службени гласник Републике Србије " број 71/94)

3 | НАПОМЕНЕ

1. Пре издавања одобрења за градњу орган градске управе надлежан за послове урбанизма прибавља мишљење на идејни пројекат који је приложен уз захтев за издавање одобрења за градњу.
2. Изради главног пројекта приступа се на основу прибављеног одобрења за градњу.
3. Извод из плана важи док је на снази план на основу кога је издат.

Обрађивач: **Мирослав Вукајлов, дипл. инж. п. арх.**

Марија Зуровац, арх. техн.

Правник: **Светлана Килибарда, правник**

Сарадници: **Миодраг Јовковић, дипл. инж. грађ.**

М. Радомировић, дипл. инж. маш.

Драгица Ворганић, геом.

Достављено:

1. подносиоцу захтева
2. архиви

Пом. директора за УТУ

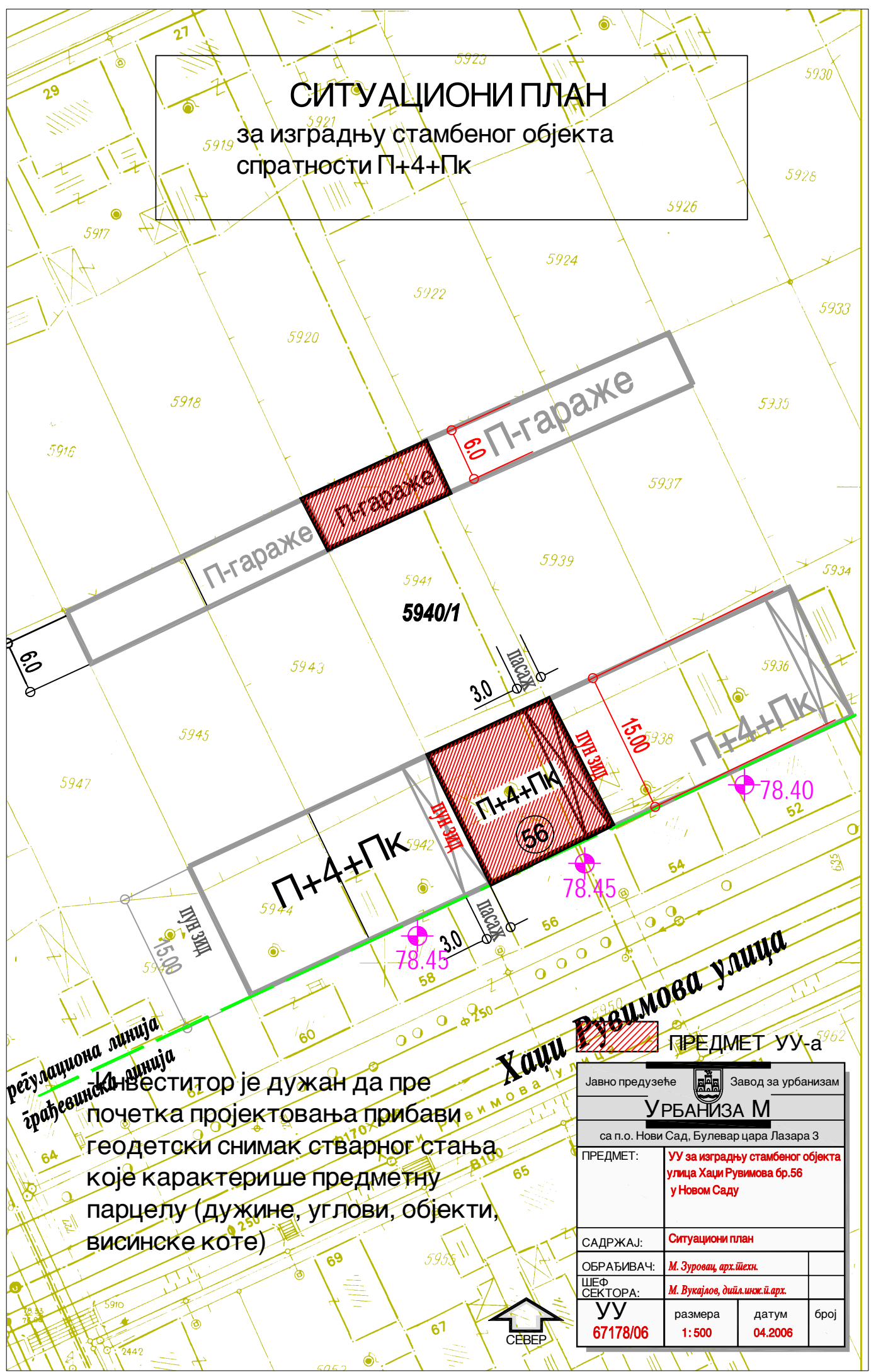
Мирослав ВУКАЈЛОВ, дипл. инж. п. арх.

Директор

Александар ЈЕВТИЋ, дипл. инж. грађ.

СИТУАЦИОНИ ПЛАН

за изградњу стамбеног објекта
спратности П+4+Пк



регулациона линија
грађевинског облика

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

Хаџи Рувимова улица

Јавно предузеће Завод за урбанизам	
УРБАНИЗА М	
са п.о. Нови Сад, Булевар цара Лазара 3	
ПРЕДМЕТ:	УУ за изградњу стамбеног објекта улица Хаџи Рувимова бр.56 у Новом Саду
САДРЖАЈ:	Ситуациони план
ОБРАЂИВАЧ:	М. Зуровац, арх.инж.
ШЕФ СЕКТОРА:	М. Вукајлов, дигл.инж.и.арх.
УУ	размера датум број
67178/06	1: 500 04.2006

