



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА НОВА ВАРОШ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за имовинско-правне,
комунално-стамбене, урбанистичке послове
и послове инспекције
Број: РОР-NVA-3781-LOC-1/2016
Број: 353-29/2016-06
14.04.2016.године
Нова Варош

Општинска управа Нова Варош, Одељење за имовинско-правне, комунално-стамбене, урбанистичке послове и послове инспекције Општине Нова Варош, решавајући по захтеву [REDACTED], за издавање Локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на кат. парц. бр.719/3 КО Брдо, на основу члана 53а, 54.-57. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр.35/2015 и 114/2015), члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015), Правилника о размени докумената и поднесака електронским путем и форми у којој се достављају акта у вези са обједињеном процедуром ("Службени гласник РС", бр.113/2015), Овлашћења Начелника Општинске управе Нова Варош бр. 031-8/13-04 од 11.09.2015.године, а у складу са Планом генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош ("Службени лист општине Нова Варош ", бр.11/2013), и з д а ј е

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу бр.719/3 КО Брдо, површине 753м², за изградњу слободностојећег стамбеног објекта, спратности Пр+Пк, категорије А, класификациони број 111011, укупне надземне БРГП 230,07м².

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

Кат. парцела бр. 719/3 КО Брдо се налази у границама Плана генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош ("Службени лист општине Нова Варош", бр.11/2013), у зони 2 - Златар, по намени "комерцијалне делатности – туристички садржаји пансиони (ТЦ-9)".

Пансиони, као нови вид туристичке понуде на овом простору, могу да буду организовани у виду сеоског туризма у коме су гости смештени у објектима домаћина, или у посебно грађеним наменским објектима, где су гостима на располагању поред смештаја и остали атрактивни садржаји.

Дозвољене су и друге намене, као што су стамбени објекти, викенд куће, виле, летњиковци, услужне делатности, јавне намене, објекти за пружање угоститељских услуга, пратећи спортски, рекреативни, забавни, трговачки, културни и друштвени садржаји.

Максимални индекс заузетости је **60%**.

Индекс изграђености је максимално **1,0**.

Спратност објекта: дозвољена спратност је Пр+1+Пк (приземну етажу рачунати у односу на нивелету јавног пута, када је терен у паду у односу на јавну саобраћајницу).

Објекти могу имати подрум или сутерен, уколико то дозвољавају услови на терену, односно уколико је терен у паду.

Типологија објекта: слободностојећи.

Хоризонтална регулација: објекат лоцирати у оквиру граница грађевинских линија дефинисаних у приложеној ситуацији, која је саставни део идејног решења.

Објекат лоцирати тако да буде прилагођен морфологији терена и окружењу, заштићен од западних ветрова, отворен према истоку (јутарње сунце). Обавезно је постављање најистуренијег дела објекта на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини.

Минимална удаљеност између грађевинске и регулационе линије износи 5,0м.

Дозвољена је изградња већег броја објеката на јединственој парцели. Уз главни смештајни објекат, у оквиру дозвољених индекса, могућа је изградња већег броја мањих смештајних објеката и помоћних садржаја (гараже, летње кухиње, оставе за храну). Уколико се гради више објеката на једној парцели, мора се сваком обезбедити колски прилаз са јавне саобраћајнице.

Вертикална регулација: висина објекта рачуната од пода приземља до слемена крова објекта износи 8,35м.

Највећа висина надзетка поткровне етаже, при изградњи класичног крова је 1,6m, а нагиб кровних равни највише 60°. Предвидети кровне "баце" на стамбеним просторијама.

Кота приземља: коту рачунати у односу на нивелету јавног пута и то тако да иста буде највише 1,20м виша од нулте коте (тачке пресека линије терена и вертикалне осе објекта).

За објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20 m нижа од коте нивелете јавног пута.

Материјализација: за изградњу објекта употребити природне грађевинске материјале, традиционалне и карактеристичне за ово поднебље (камен, дрво) по избору пројектанта, сходно планираној намени и амбијенталном окружењу. Радове изводити на следећи начин:

-темељну траку и темељне зидове радити од армираног бетона, а видљиве површине обрадити каменим плочама,

-укопане делове објекта градити као армиранобетонске зидове са хидроизолационим спољним премазима и заштитом од стиродура или опеке,

-зидове у осталим деловима објекта радити од гитер блокова, са обрадом фасадних зидова „демит“ фасадом са структуралним малтером, бојених фасадним бојама,

- делове фасаде радити са облогом од природног или вештачког камена, као и од дрвених полуоблица,

-подове у стамбеним просторијама радити од дрвета као бродски под или паркет, а керамичке плочице у санитарном чвору и кухињи,

-кровну конструкцију радити као дрвену, двоводну или вишеводну, стрмих кровних равни, са кровним бацама. Преко косина крова поставити одговарајући термоизолациони слој у дебљини према термичком прорачуну, а за кровни покривач радити цреп или теголу, у боји по избору пројектанта,

-величину стрехе радити до 1,00м, исту општити дрветом и бојити лазурним премазом, у тону са осталим дрвеним елементима на објекту.

-спољну столарију на објекту радити стандардних димензија, дрвену, бојену лазурним премазом, са термоизолационим стаклом,

-ограде на терасама радити од дрвених хоризонталних или вертикалних елемената, које се постављају на дрвену конструкцију, а по детаљу пројектанта.

Слободне површине: мин.40% површине парцеле мора остати слободна, односно уређена и озелењена, према потребама инвеститора.

Планирати тротоаре око целог објекта, у ширини од 1,0м.

Ограђивање: грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 м.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Исте радити од природних материјала (камен и дрво).

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Етапност градње: у једној фази;

Ограничења на локацији: није дозвољена изградња, односно промена у простору која би могла да наруши стање животне средине, изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живота суседа или сигурност суседних објеката.

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧКЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру и стационирање возила:

Предметна парцела се са своје северне стране везује за приступну саобраћајницу.

Потребе за паркирањем решити у оквиру грађевинске парцеле, изван површине јавног пута или у објекту, по правилу:

- једно паркинг место за једну хотелску јединицу, или
- једно паркинг место на 70м² укупне површине објекта.

Водоводна и канализациона мрежа: Приликом пројектовања водоводне и канализационе мреже, придржавати се техничког решења, издатог од стране ЈП "3.септембар", бр.сл./2016 од 13.04.2016.године.

Атмосферска вода са крова излива се на сопствену парцелу објекта, при чему суседне парцеле и објекти не смеју бити угрожени.

Електроинсталације: Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије извести у складу са условима "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд – Регионални центар Електросрбија Краљево, ОДС-Огранак Ужице, ЕД Ужице – Погон Нова Варош, бр.26/95650/1/2016 од 05.04.2016.године.

ТТ Инсталације: Прикључење објекта на ТТ инсталације извести у складу са техничким условима, издатим од стране Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., Регија Крагујевац, Извршна јединица Ужице, Ужице, Трг партизана 12, бр. 171-125926/2-2016 ВР од 11.04.2016.године.

Према овим условима, на кат.парц.бр.719/3 КО Брдо налази се телекомуникациона инфраструктура приступне мреже Телекома и то три подземна претплатничка ТК кабла и разводни стуб висине 8м. С обзиром да предметна изградња условљава размештање постојећег ТК кабла, неопходно је урадити Техничко решење / Пројекат размештања, заштите и обезбеђења постојећег ТК кабла у сарадњи са надлежном службом "Телеком Србија". Такво техничко решење мора бити саставни део Главног пројекта. Извод из Главног пројекта које садржи поменуто техничко решење са графичким прилогом и предмером и предрачуном материјала и радова, са издатим Техничким условима треба доставити обрађивачу услова, ради добијања сагласности.

На копији катастарског плана водова, издатог од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Нова Варош, бр.952-02-18-4/2016 од 28.03.2016.године, кроз предметну парцелу пролази ТТ вод.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Инжењерско-геолошки услови: Планинско подручје Златара је углавном изграђено од кречњака са рожнацима, углавном повољних инжењерско геолошких својстава за изградњу. Објекти се могу директно фундирати уз уважавање локалне грађе терена. У даљој фази пројектовања неопходно је извршити даља геотехничка истраживања.

Мере енергетске ефикасности: Објекат мора да задовољава услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Сл. гласник РС", бр. 69/2012).

Мере заштите од потреса: Планирани објекат мора бити реализован у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичком подручју.

Основна препорука је да се комплетно планско подручје третира као сеизмички активно (сеизмички интензитет 9° MCS скале са очекиваним високим вредностима максималних убрзања).

Мере заштите од пожара: Планирани објекат мора бити реализован у складу са важећим противпожарним прописима.

Идејним решењем бр.01/2016 од марта 2016.године, урађеним од стране Агенције за геодетске послове, пројектовање и инжењеринг „ГЕОНЕТ“ Нова Варош, Светог Саве бр.4, одговорни пројектант Бобан М. Васиљевић, дипл. инж. грађ., лиценца бр.311 9705 04, а које је у складу са условима из Плана, планиран је објекат следећих карактеристика.

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

тип објекта:	Слободностојећи објекат	
категорија објекта:	А	
класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној површини објекта (%)	класификациона ознака: 111011
	100	стамбени објекат за повремени боравак – викенд кућа
назив просторног односно урбанистичког плана:	План генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош ("Службени лист општине Нова Варош", бр.11/2013)	
место:	Брдо, Нова Варош	
број катастарске парцеле и катастарска општина:	719/3 КО Брдо	
број катастарске парцеле и катастарска општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру:	719/3 КО Брдо	
број катастарске парцеле и катастарска општина на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу:	719/3 КО Брдо	

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:		
прикључак на водовод и канализацију	Према условима / техничком решењу ЈП "3.септембар" бр.сл./2016 од 13.04.2016.године	
прикључак на електроинсталације	Према условима "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд – Регионални центар Електросрбија Краљево, ОДС-Огранак Ужице, ЕД Ужице – Погон Нова Варош, бр.26/95650/1/2016 од 05.04.2016.године	
ТТ инсталације	Према техничким условима Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., Регија Крагујевац, Извршна јединица Ужице, Ужице, Трг партизана 12, бр. 171-125926/2-2016 ВР од 11.04.2016.године	
димензије објекта: 11,00x12,00м	укупна површина парцеле:	753 м ²
	укупна БРГП надземно:	230,07 м ²
	укупна БРУТО изграђена површина:	230,07 м ²
	укупна НЕТО површина:	175,75 м ²
	површина земљишта под објектом /заузетост:	123,84 м ²
	спратност (надземних етажа)	Пр+Пк
	висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	8.35м
	апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	/
	спратна висина:	2,60м
	број функционалних јединица/број станова:	1
	број паркинг места:	1
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	деммит фасада, дрвене полуоблице и природни или вештачки камен
	орјентација слемена:	северозапад-југоисток
	нагиб крова:	30-60°
	материјализација крова:	тегола
процент зелених површина:	мин. 40%	
индекс заузетости	16,4%	
индекс изграђености	0,31	
предрачунска вредност објекта	7.027.200,00 динара	

Наведени Идејни пројекат и услови за пројектовање и прикључење прибављени од имаоца јавних овлашћења су саставни део ових Локацијских услова.

Одговорни пројектант дужан је да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и осталим подацима из локацијских услова.

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

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: На издате локацијске услове подносилац захтева може поднети жалбу Општинском већу, преко овог Одељења у року од три дана од дана њиховог достављања.

Жалба се таксира са 400,00 динара, Републичке административне таксе на рачун број: 840-742221843-57 и 200,00 динара општинске административне таксе на рачун број 840-72251843-73 са позивом на број 97-70-074.

Прилози:

- Идејно решење, бр.01/2016 од марта 2016.године, урађено од стране Агенције за геодетске послове, пројектовање и инжењеринг „ГЕОНЕТ“ Нова Варош, Светог Саве бр.4, одговорни пројектант Бобан М. Васиљевић, дипл. инж. грађ., лиценца бр.311 9705 04 ,

- Копија плана парцеле, 953-1/2016-51 од 23.02.2016.године, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Нова Варош,

- Препис листа непокретности бр.529 КО Брдо, бр.952-1/2016-173 од 23.02.2016.године, издат од РГЗ, Служба за катастар непокретности Нова Варош,

- Копија катастарског плана водова, бр.952-02-18-4/2016 од 28.03.2016.године, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Нова Варош,

- Уверење, бр.952-02-18-4/2016 од 24.03.2016.године, издато од РГЗ, Служба за катастар непокретности Нова Варош,

- Техничко решење прикључења на водоводну и канализациону мрежу, бр.сл./2016 од 13.04.2016.године, издато од ЈП "3.септембар" Нова Варош,

- Услови за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, бр. 26/95650/1/2016 од 05.04.2016.године, издати од "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд – Регионални центар Електросрбија Краљево, ОДС-Огранак Ужице, ЕД Ужице – Погон Нова Варош,

- Технички услови, бр. 171-125926/2-2016 ВР од 11.04.2016.године, издати од Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., Регија Крагујевац, Извршна јединица Ужице и

- Доказ о уплати административних такси.

Доставити:

- инвеститору и
- архиви

Обрадила:

П.О. НАЧЕЛНИКА
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА