



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА НОВА ВАРОШ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за имовинско-правне,
комунално-стамбене, урбанистичке послове
и послове инспекције
Број: ROP-NVA-4289-LOC-1/2016
Заводни број: 353-34/2016-06
18.04.2016.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 хладњаче за јагодичасто воће, на кат.парц.бр.1491 КО Бела Река, на основу члана 53а, 54.-57. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 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 Просторним планом општине Нова Варош ("Службени лист општине Нова Варош", бр.1/2012), и з д а ј е

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу бр.1491 КО Бела Река, површине 2986,00м², за изградњу слободностојећег објекта - хладњаче за јагодичасто воће, спратности Пр, категорије В, класификациони број 125223, укупне надземне БРГП 244,00м².

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

Кат. парцела бр. 1491 КО Бела Река налази се у границама Просторног плана општине Нова Варош ("Службени лист општине Нова Варош", бр.1/2012)", у оквиру грађевинског реона насеља Бела Река. Планирана намена парцеле је производња.

Изградња предметног објекта вршиће се у складу са условима из Просторног плана општине Нова Варош, према правилима грађења и уређења за просторе у оквиру граница грађевинског подручја.

Максимални индекс заузетости је 60%.

Максимални индекс изграђености је 1,0.

Спратност објекта: Пр

Типологија објекта: Слободностојећи

Други објекти на парцели: На предметној парцели, са југозападне стране планираног објекта хладњаче, постоји објекат зграда пољопривреде – задружни дом, изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката (површина земљишта под објектом је 341,0 м²).

Уколико парцела није искоришћена до максималног степена изграђености, односно заузетости, може се на истој парцели градити и други објекат до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Прилаз парцели и објекту: Прилаз постојећем објекту – згради пољопривреде и новом – хладњаџи за јагодичасто воће је преко државног пута Па реда број 195. У допису ЈП "Путеви Србије", бр.953-7099 од 02.04.2016.године, стоји да услове за изградњу прикључка на јавни пут у насељу, у смислу закона којим се уређују јавни путеви, издаје надлежни орган локалне самоуправе, осим ако се ради о изградњи прикључка на државни пут првог реда. Сходно овом допису, Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу општине Нова Варош, као надлежни орган јединице локалне самоуправе је издала Услове за прикључење на јавни пут, бр.481/2016 од 18.04.2016.године, из којих се види да ће се нови објекат прикључити на јавни пут преко постојећег прикључка, уз обавезу инвеститора да токове саобраћаја са предметног комплекса усмери на једну прикључну тачку и то у југозападном делу парцеле, да иста има адекватну прегледност и минималну ширину прикључка од 5м.

Хоризонтална регулација: Објекат поставити у оквиру граница грађења дефинисаних грађевинским линијама на ситуационом плану приложеног идејног решења.

Минимална удаљеност пословног дела објекта или пословног објекта од објекта друге намене је 6,0 m (у конкретном случају удаљеност производног објекта хладњаџе од постојеће зграде пољопривреде је 7,10м). Обавезно је постављање заштитног зеленог појаса између производног и објекта друге намене, као и по ободу парцеле.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне орјентације 1,5м,
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне орјентације 2,5м и
- производне објекте на бочном делу дворишта 15,0м.

Вертикална регулација: Висина објекта рачуната од најниже коте уређеног терена уз објекат до горње коте венца објекта износи 8,35м.

Кота приземља: За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20м виша од коте тротоара (денивелација до 1,20м савладава се унутар објекта).

Материјализација: За изградњу објекта употребити грађевинске материјале, по избору пројектанта, сходно планираној намени и то:

- темељну траку и темељне зидове радити од армираног бетона,
- зидове радити као челичну скелетну конструкцију са испуном од термопанела од полиуретана,

- кровну конструкцију радити двоводну (са нагибом кровних равни 16% и покривком од ребрастог пластифицираног лима), као челичну решеткасту конструкцију са таваницама од полиуретанских панела,

- комплетну конструкцију фиксирати спрегивима против утицаја ветра и хоризонталних сила и

- преграде и врата извести од полиуретанских панела.

Слободне површине: Мин.40% површине парцеле (без паркинга) 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 ограда и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

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:

Према условима Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу општине Нова Варош, бр.481/2016 од 18.04.2016.године, нови објекат ће се прикључити на јавни пут преко постојећег прикључка, уз обавезу инвеститора да токове саобраћаја са предметног комплекса усмери на једну прикључну тачку и то у југозападном делу парцеле, да иста има адекватну прегледност и минималну ширину прикључка од 5м.

Потребе за паркирањем решити у оквиру грађевинске парцеле.

Водоводна и канализациона мрежа: Према Техничком решењу прикључења на водоводну и канализациону мрежу ЈП „3.СЕПТЕМБАР“ Нова Варош, бр.504/16 од 18.04.2016.године, објекат је могуће прикључити на сеоску водоводну мрежу.

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.26/95901/1/2016 од 07.04.2016.године.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Инжењерско-геолошки услови: Локација предметног објекта углавном је повољних инжењерско геолошких својстава за изградњу. Објекти се могу директно фундирати уз уважавање локалне грађе терена. У даљој фази пројектовања неопходно је извршити 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 објект мора бити пројектован и реализован у складу са Локацијским условима у погледу заштите од пожара, 09/26 број 217-3-10/193-2016 од 11.04.2016.године, издатим од стране Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Пријеполу.

Потребно је урадити Главни пројекат заштите од пожара, као саставни део техничке документације за потребе издавања грађевинске дозволе за изградњу хладњаче, а садржај и форма истог морају бити у складу са Законом о заштити од пожара и Правилником о полагању стручног испита и условима за добијање лиценце и овлашћења за израду главног пројекта заштите од пожара и посебних система и мера заштите од пожара ("Службени гласник РС", бр.21/2012 и 87/2013), као и посебних прописа из области планирања и изградње.

Процена утицаја на животну средину: Према Решењу Одељења за имовинско-правне, комунално-стамбене, урбанистичке послове и послове инспекције, бр.501-12/2016-06 од 08.04.2016.године, за изградњу објекта хладњаче за јагодичасто воће, није потребна израда елабората о процени утицаја на животну средину, али је потребно поштовати минималне услове заштите животне средине.

Идејним решењем бр.06/2016, урађеним од стране Агенције за урбанизам, пројектовање и инжењеринг „ГРАД ПРОЈЕКТ“, Пријеполу, одговорни пројектант Рајић Зоран дипл. инж. арх., лиценца бр.300 9370 04, а које је у складу са условима из Плана, планиран је објект следећих карактеристика:

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

тип објекта:	Слободностојећи	
категорија објекта:	В	
класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној површини објекта (%)	класификациона ознака: 125223
	100	хладњача
назив просторног односно урбанистичког плана:	Просторни план општине Нова Варош ("Службени лист општине Нова Варош", бр.1/2012)	
место:	Бела Река, Нова Варош	
број катастарске парцеле и катастарска општина:	КП 1491 КО Бела Река	
ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:		
прикључак на водовод	Техничко решење прикључења на водоводну и канализациону мрежу ЈП „3.СЕПТЕМБАР“ Нова Варош , бр.504/16 од 18.04.2016.године	
прикључак на електроинсталације	Услови "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд – Регионални центар Електросрбија Краљево, ОДС-Огранак Ужице, ЕД Ужице – Погон Нова Варош,	

	бр.26/95901/1/2016 од 07.04.2016.године.	
димензије објекта: 17,00 x 13,80м	укупна површина парцеле:	2.986,0 м ²
	укупна БРГП надземно:	244м ²
	укупна БРУТО изграђена површина:	244м ²
	укупна НЕТО површина:	221м ²
	површина земљишта под објектом /заузетост:	244м ²
	спратност (надземних етажа)	Пр (високо приземље)
	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:	6,20
	број функционалних јединица/број станова:	1
	број паркинг места:	1
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	Кинспан панели
	орјентација слемена:	исток-запад
	нагиб крова:	16°
	материјализација крова:	лим
процент зелених површина:	мин 40%, без паркинга	
индекс заузетости	19,59%	
индекс изграђености	0,31	
предрачунска вредност	9.870.000,00 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.06/2016, урађено од стране Агенције за урбанизам, пројектовање и инжењеринг „ГРАД ПРОЈЕКТ“, Пријепоље, одговорни пројектант Рајић Зоран дипл. инж. арх., лиценца бр.300 9370 04,
- Копија плана парцеле, 953-1/2016-119 од 25.03.2016.године, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Нова Варош,
- Извод из листа непокретности бр.454 КО Бела Река, бр.952-02-18-5/2016 од 30.03.2016.године, издат од РГЗ, Служба за катастар непокретности Нова Варош,
- Уверење, бр.952-02-18-5/2016 од 30.03.2016.године, издато од РГЗ, Служба за катастар непокретности Нова Варош,
- Техничко решење прикључења на водоводну и канализациону мрежу, бр.504/16 од 18.04.2016.године, издато од ЈП "3.септембар" Нова Варош,
- Потврда, бр.1/2016 од 14.4.2016.године, издата од Месне заједнице Бела Река,
- Услови за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, бр. 26/95901/1/2016 од 07.04.2016.године, издати од "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд – Регионални центар Електросрбија Краљево, ОДС-Огранак Ужице, ЕД Ужице – Погон Нова Варош,
- Поднесак, бр.217-3-10/193-2016 од 01.04.2016.године, издат од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Пријепољу,
- Локацијски услови у погледу мера заштите од пожара, бр.217-3-10/193-2016 од 11.04.2016.године, издати од МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Пријепољу,
- Поднесак, бр.953-7099 од 02.04.2016.године, издат од ЈП "Путеви Србије",
- Услови, бр.481/2016 од 18.04.2016.године, издати од Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу оопштине Нова Варош,
- Решење, бр.501-12/2016-06 од 08.04.2016.године, издато од Одељења за имовинско-правне, комунално-стамбене, урбанистичке послове и послове инспекције Општинске управе Нова Варош и
- Доказ о уплати административних такси.

Доставити:

- инвеститору и
- архиви.

Обрадила:

П.О. НАЧЕЛНИКА
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА