



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ОПШТИНА НОВА ВАРОШ  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
Одељење за имовинско-правне,  
комунално-стамбене, урбанистичке послове  
и послове инспекције  
Број: РОР-NVA-5158-ЛОСН-2/2016  
Заводни број: 353-40/1/2016-06  
17.05.2016.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.251/22 КО Нова Варош, 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 8. и 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.251/22 КО Нова Варош, површине 431м<sup>2</sup>, за изградњу слободностојећег стамбеног објекта, спратности Пр+2, категорије Б, класификациони број 112112, укупне надземне БРГП 440,23м<sup>2</sup>.

### ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

Кат. парцела бр. 251/22 КО Нова Варош се налази у границама Плана генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош ("Службени лист општине Нова Варош", бр.11/2013), у зони 1 – градско подручје, по намени "породично становање – градска зона (ТЦ1)".

С обзиром да се предметна локација налази у градској зони, која је на Графичком прилогу ПГР Д1 – Инжењерско-геолошка реонизација терена означена као *IV терени - врло неподобни терени са врло великим ризицима и теškoћама које захтевају врло велике и скупе инвестиције код урбанистичког планирања, у зонама условне стабилности и нестабилности*, где су ранијим истраживањима утврђена клизишта и нестабилности било ког типа, новој изградњи, доградњи и реконструкцији мора претходити израда геомеханичког елабората за конкретну локацију, без обзира о каквој се намени ради. Геотехнички документ, добијен на тај начин, представљаће основни, руководећи документ за урбанистичко планирање, на темељу кога ће се усмеравати развој локације и обезбедити подаци и препоруке за пројектовање и грађење објеката. У случају да се поменути истраживањима дође до закључка да предметне локације нису погодне за изградњу, на истим се неће издати потребне дозволе за изградњу објеката.

Предметна парцела се са своје југозападне стране везује за приступну саобраћајницу, која се западним делом везује за саобраћајницу ка спортском центру.

**Намена објекта:** Типична целина 1 (ТЦ 1) намењена је претежно изградњи објеката породичног становања у централној зони града. Дозвољене су и све компатибилне намене. Однос становања и делатности за типичну целину и појединачне грађевинске парцеле је становање 70-100% / делатности 0-30%.

**Индекс изграђености и заузетости:**

Максимални индекс заузетости је **65%**.

Индекс изграђености је максимално **2,0**.

**Спратност објекта:** Планом дозвољена спратност је Пр+2+Пк.

**Типологија објекта:** Слободностојећи.

**Хоризонтална регулација:** Објекат лоцирати у оквиру граница грађевинских линија дефинисаних у приложеној ситуацији, која је саставни део идејног решења (удаљеност грађевинске од регулационе линије је 4,20м, удаљеност грађевинске линије од североисточне границе парцеле је 5,12м (на најближем делу), од северозападне границе парцеле је 4,75м (на најближем делу) и од југоисточне границе парцеле 4,45м (на најближем делу)).

Положај објекта на парцели одређен је грађевинском линијом према површини за јавне намене и према границама суседних парцела. Обавезно је постављање најистуренијег дела објекта на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини, коју поставити као преовлађујућу у овој зони, тј.на истој удаљености од регулационе линије као код суседних објеката.

Према условима из планског документа, удаљеност објекта од објекта на суседној грађевинској парцели износи најмање 4,0м. Уколико је међусобна удаљеност објеката мања од 4,0м, није дозвољено постављање отвора стамбених просторија на бочним фасадама.

Удаљеност објекта од бочних граница суседне грађевинске парцеле је:

- за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације – најмање 1,5м и

- за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације – најмање 2,5м.

**Вертикална регулација:** Висина објекта рачуната од пода приземља до слемена крова објекта износи 13,53м.

**Кота приземља:** Коту пода објекта одредити у односу на коту приступне саобраћајнице (због колског приступа објекту и гаража у основи приземља). С обзиром да је терен у благом паду ка југозападу, тј.ка приступној саобраћајници, у приложеном идејном решењу нивелационим радовима су предвиђена засецања падине у зони стамбеног објекта, па је у основи приземља планирана висинска денивелација, како би било што мање ископа приликом изградње.

**Материјализација:** За изградњу објекта употребити тврд грађевински материјал, са уклапањем у амбијент, да би се постигла хармоничност са околном архитектуром.

Према условима извођења радова и геотехничким препорукама датим у "Елаборату о геотехничким условима израде пројекта за грађевинску дозволу стамбеног објекта на кат.парц.бр.251/22 КО Нова Варош, општина Нова Варош", један од основних проблема приликом изградње стамбеног објекта је осигурање стабилности косине будућег ископа, с обзиром да се пројектом предвиђа укопавање објекта до коте 1020 m<sub>n</sub>v, што подразумева формирање чеоне косине ископа висине до око 2,7m. С обзиром да терен и до око 3,7m граде глине врло лоших физичко-механичких карактеристика и на основу уочених деформација и проблема који су се јављали приликом извођења радова на ширем простору, може се рећи да се падина налази у условима лабилне равнотеже тј. условне стабилности са фактором сигурности од  $F_s \sim 1,0$ , где се сваким неадекватним извођењем радова могу изазвати покрети који могу

нарушити природну стабилност. Темелним ископом подсеца се критични дисконтинуитет, тј. контакт стишљивих и меканих глина и тврђих глина, што значи да радовима на ископу треба посветити посебну пажњу и спровести одговарајуће мере осигурања и заштите косина.

Осигурање виших косина ископа је најоптималније извршити од бушених армирано бетонских шипова. Након израде шипова може се извести широки ископ до коте темељења, а замену тла у делу до косине треба извести у кратким кампадама на прескок са сукцесивном уградњом материјала одмах након ископа. У поглављу анализе стабилности дата је оријентациона вредност недостајуће силе на месту потпорне конструкције тј. објекта, ради осигурања косине ископа ( $E=79 \text{ kN}$ ) на бази анализе стабилности падине, с обзиром да се очекује формирање сличног ископа као и на суседној локацији. Одређивање активних притисака и анализе конструкције треба извршити и за вршне параметре тла. Уколико се не предвиђа посебна потпорна конструкција, сам објекат може да буде у функцији потпорне конструкције, па је у том смислу потребно и адекватно димензионисати зид од објекта према косини ископа, узимајући у обзир параметре тла дате у овом елаборату.

Пошто конструкцију терена у горњем делу граде делувијалне глине неповољних физичко-механичких карактеристика, неопходно је да се испод темеља изведе уклањање и замена неповољног тла до елувијално-делувијалне глине каменитим материјалом бољих својстава. Испод подова обавезна је уградња шљунчаног тампона, дебљине мин. 0,5 m, ради заштите од штетних водно-физичких процеса, односно сажимања и бубрења и влажења објекта. Воду из тампонског слоја из зоне објекта треба преко дренажних ребара извести преко улице ка неком реципијенту. Дренажна ребра треба да имају улогу дренажа, што подразумева уградњу дренажних цеви, и улогу потпоре. Дренажна ребра треба укопати до консолидованијих глина које се налазе испод меканих површинских глина. Приликом израде дренажних ровова, обавезно у контакту тла и испуне поставити геотекстил одговарајућег отвора и квалитета, да би се спречила суфозија околног тла.

Уграђени камени материјал у дренажама и тампонима треба умотати у геотекстил одговарајућег отвора. Све коначне прорачунске анализе, укључујући и анализе стабилности, треба да буду дате од стране пројектанта након усвајања свих нивелационих и статичких решења будућег објекта. Максимални претпостављени ниво подземних вода се налази изнад коте фундаирања објекта, па укопани део објекта треба заштити дренажама и хидроизолацијом. Дотоке површинских вода у темељни ископ треба очекивати за време падавина, са виших делова терена. Њих је могуће извести пумпама ка неком реципијенту.

Објекат радити као систем носивих зидова са хоризонталним и вертикалним серклажима и испуном од гитер блокова. Међусупратне конструкције радити од ферт гредица и пунилаца, ослањајући се на спољне зидове и армиранобетонске греде.

Кровну конструкцију радити дрвену, вишеводну, а кровни покривач може бити цреп, лим или тегола. На кровним равнима поставити снегобране, по одговарајућем прорачуну.

Одводњавање са крова решити преко хоризонталних и вертикалних олучних цеви. Све површинске воде, као што су отпадне воде, воде из олука и сл., неопходно је извести ка одговарајућем реципијенту, односно у систем кишне канализације. Ово је неопходно из разлога што је слабо решена површинска одводња на ширем простору.

Унутрашње зидове малтерисати, глетовати и бојити полудисперзивном бојом, а зидове у купатилима и кухињи обложити керамичким плочицама.

Подове у стамбеном делу објекта радити дрвене (бродски под или паркет), а у кухињама, купатилима и терасама од керамичких плочица.

Столарију на објекту радити дрвену или од ПВЦ или АЛ профила, застакљену термопан стаклом.

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

Фасадне зидове обложити "Сиротерм" фасадом са тврдопресованим стиропором и завршном обрадом акрилном бојом или бавалитом.

**Слободне површине:** Мин.35% 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 оgrade 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 оgrade буду на земљишту власника оgrade.

**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 стационарање возила:**

Предметна парцела се са своје југозападне стране везује за приступну саобраћајницу, која се западним делом везује за саобраћајницу ка спортском центру.

Потребе за паркирањем решити у оквиру грађевинске парцеле, изван површине јавног пута или у објекту и то по правилу једно паркинг место за један стан.

**Водоводна и канализациона мрежа:** Приликом пројектовања водоводне и канализационе мреже, придржавати се услова прикључења објекта на градску водоводну и канализациону мрежу, са графичким приказом – ситуационим планом, издатих од стране ЈП "3.септембар", бр.614/16 од 16.05.2016.године.

**Атмосферску воду са крова,** као и све површинске воде, неопходно је извести ка одговарајућем реципијенту, односно у систем кишне канализације. Ово је неопходно из разлога што је слабо решена површинска одводња на ширем простору.

**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.26/125472/1/2016 од 10.05.2016.године.

**ТТ Инсталације:** Објекат се не опрема телекомуникационим инсталацијама.

На парцели нема евидентираних подземних инсталација, сходно уверењу, издатом од РГЗ Служба за катастар непокретности Нова Варош, бр.952-04-2/2015 од 05.05.2016.године.

## ПОСЕБНИ УСЛОВИ

**Инжењерско-геолошки услови:** Према условима датим у "Елаборату о геотехничким условима израде пројекта за грађевинску дозволу стамбеног објекта на кат.парц.бр.251/22 КО Нова Варош, општина Нова Варош", бр.39/1 од 21.04.2016.године, који је урадило "Паштрићанац" ДОО Ваљево, **закључак је да се на**

**овој локацији може градити планирани објекат, уз доследно поштовање геотехничких услова и препорука датих у овом елаборату.**

Конструкцију терена у горњем делу граде насип, глина, алеврити и лапоровите глине, а у дубљим деловима основне стенске масе, представљене алевролитима, лапорима, туфитима, лапорцима и пешчарима. Насип и површинска делувијална глина су неповољних физичко-механичких својстава и неопходно их је уклонити и заменити материјалом бољих карактеристика испод темеља објекта.

Хидрогеолошке услове карактерише присуство слабе издани, на контакту глине и основних стена. Претпостављени максимални ниво подземне воде треба очекивати на дубини испод 1 m од површине терена. Објекат и улицу је неопходно дренажама заштити од процедних подземних вода, како би се утицај штетних воднофизичких процеса свео на минимум. Све површинске воде, кровне и уличне воде, неопходно је извести ка одговарајућем реципијенту, односно у систем кишне канализације.

У оквиру геостатичке анализе услова фундирања објекта дати су резултати прорачуна дозвољених оптерећења тла. Прорачуни дозвољене носивости су рађени за елувијално-делувијалну глину, за дубину фундирања од 1 m, за темељне траке. Прорачуни слегања су рађени према геотехничким моделима терена М-1 и М-2 (*прилог бр.11Елабората*). Анализом је утврђено да ће слегања тла у случају предвиђене замене за добијена оптерећења од објекта бити равномерна и у границама дозвољених. Након усвајања коначног концепта фундирања објекта и усвајања свих статичких елемената, треба извршити додатне анализе слегања.

Пошто је у зони стамбеног објекта нивелационим решењем предвиђено засецање падине и формирање косине ископа висине до 3,7 m, неопходно је предвидети мере на заштити и осигурању косине, како у току извођења радова не би дошло до појава нестабилности чиме би се угрозили постојећи стамбени објекти изнад предметне локације. Као најоптималније решење предложено је осигурање шиповима. Радове треба изводити у стабилном сушном периоду, убрзаном динамиком и у краћим кампадама. Неопходно је преко одговарајућих репера геодетски снимити почетно стање пре почетка радова, за време извођења радова и након изградње објекта.

Приликом изградње саобраћајнице и подлоге за подну плочу објекта треба предвидети уклањање насипа и делувијалних глина у потребној дебљини, а затим вршити одговарајућу припрему тј. стабилизацију или ојачање подтла (нпр. одговарајућим геосинтетиком), уградњу насипа и тампонских слојева. Коловозну конструкцију ојачати израдом одговарајућег потпорно-дренажног система. Приликом пројектовања саобраћајнице треба рачунати са вредношћу CBR-а глиновитог слоја од <1%.

Обим изведених радова је довољан за утврђивање геотехничких услова израде пројекта стамбеног објекта за грађевинску дозволу са припадајућим делом улице на кат.парц.бр.251/22 КО Нова Варош. При пројектовању објекта и мера осигурања треба да постоји добра сарадња пројектанта грађевинског објекта и носиоца израде овог елабората, а у току извођења свих земљаних радова, неопходно је обезбедити непрекидан геотехнички надзор. Адекватним пројектовањем и градњом планираног објекта може се обезбедити не само стабилност будућег објекта, већ и повећати степен стабилности околног терена.

Инвеститору се сугерише да се детаљније истражи шири простор локације како би се одређене превентивне мере синхронизовано спроводиле на ширем простору, нарочито са аспекта добре одводње, дренарања терена и повећања степена стабилности терена испод постојећих објекта, који се налазе североисточно од истраживане локације. Такође, кроз истражне радове треба посебно изучити

могућност адекватније заштите низа објеката који се налазе изнад истраживане локације и североисточно од ње. Овим би се дефинисали услови градње објеката на том простору и планиране саобраћајнице.

**Мере енергетске ефикасности:** Објекат мора да задовољава услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датај 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.

Пре било каквог извођења радова на овој локацији, неопходно је на суседним објектима извршити снимање постојећег стања, с обзиром да се на њима налазе одређене деформације у виду пукотина и прлина. На део терена изнад ископа уградити одговарајуће репере (нпр.инклинометар), као и на суседне стамбене објекте, геодетски снимити стање пре почетка градње објекта, за време градње и након изградње објекта.

Препорука пројектанту је да се приликом израде Пројекта конструкције за грађевинску дозволу, придржава свих услова и смерница датих у "Елаборату о геотехничким условима израде пројекта за грађевинску дозволу стамбеног објекта на кат.парц.бр.251/22 КО Нова Варош, општина Нова Варош".

Идејним решењем бр.02/16 од марта 2016.године, урађеним од стране Агенције за урбанизам, пројектовање и инжењеринг „ГРАД ПРОЈЕКТ“ Пријеполје, одговорни пројектант Зоран Рајић, дипл. инж. арх., лиценца бр.300 9370 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:	Б	
класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној површини објекта (%)	класификациона ознака: 112112
	100	стамбена зграда – издвојена кућа са два стана за стално становање
назив просторног односно урбанистичког плана:	План генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош ("Службени лист општине Нова Варош", бр.11/2013)	
место:	Нова Варош	
број катастарске парцеле и катастарска општина:	251/22 КО Нова Варош	
број катастарске парцеле и	251/22 КО Нова Варош	

катастарска општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру:		
број катастарске парцеле и катастарска општина на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу:	251/22 КО Нова Варош	
<b>ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:</b>		
прикључак на водовод и канализацију	Према условима са графичким прилогом од ЈП "3.септембар", бр.614/16 од 16.05.2016.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.26/125472/1/2016 од 10.05.2016.године	
димензије објекта:	укупна површина парцеле:	431 м <sup>2</sup>
	укупна БРГП надземно:	440,23 м <sup>2</sup>
	укупна БРУТО изграђена површина:	440,23 м <sup>2</sup>
	укупна НЕТО површина:	382,66 м <sup>2</sup>
	површина земљишта под објектом /заузетост:	130,37 м <sup>2</sup>
	спратност (надземних етажа)	Пр+2
	висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	13,53 м
	апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	/
	спратна висина:	4,20 м/3,50 м/3,20м
	број функционалних јединица/број станова:	2
	број паркинг места:	2
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	акрилна
	орјентација слемена:	североисток-југозапад
	нагиб крова:	25° и 76°
	материјализација крова:	лим
процент зелених површина:	мин.35%	
индекс заузетости:	30,25%	
индекс изграђености:	1,02	
предрачунска вредност објекта:	11.700.000,00 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.02/16 од марта 2016.године, урађено од стране Агенције за урбанизам, пројектовање и инжењеринг „ГРАД ПРОЈЕКТ“ Пријеполје, одговорни пројектант Зоран Рајић, дипл. инж. арх., лиценца бр.300 9370 04,

- Копија плана парцеле, бр.952-04-2/2016 од 05.05.2016.године, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Нова Варош,

- Препис листа непокретности бр.1846 КО Нова Варош, бр.952-04-2/2016 од 05.05.2016.године, издат од РГЗ, Служба за катастар непокретности Нова Варош,

- Уверење, бр.952-04-2/2015 од 05.05.2016.године, издато од РГЗ, Служба за катастар непокретности Нова Варош,

- Услови прикључења на водоводну и канализациону мрежу са графичким прилогом – ситуационим планом, бр.614/16 од 16.05.2016.године, издати од ЈП "3.септембар" Нова Варош,

- Услови за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, бр. 26/125472/1/2016 од 10.05.2016.године, издати од "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд – Регионални центар Електросрбија Краљево, ОДС-Огранак Ужице, ЕД Ужице – Погон Нова Варош,

- Елаборат о геотехничким условима израде пројекта за грађевинску дозволу стамбеног објекта на кат.парц.бр.251/22 КО Нова Варош, општина Нова Варош, бр.39/1 од 21.04.2016.године, урађен од стране "Паштрићанац" ДОО Ваљево и

- Доказ о уплати административних такси.

**Доставити:**

- инвеститору и
- архиви.

Обрадила:

П.О. НАЧЕЛНИКА  
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА