



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ОПШТИНА НОВА ВАРОШ  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
Одељење за имовинско-правне,  
комунално-стамбене, урбанистичке послове  
и послове инспекције  
Број: РОР-NVA-3239-LOC-1/2016  
Заводни број: 353-28/2016-06  
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.720/14 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.720/14 КО Брдо, површине 400м<sup>2</sup>, за изградњу слободностојећег стамбеног објекта, спратности Пр+Пк, категорије А, класификациони број 112211, укупне надземне БРГП 174м<sup>2</sup>.

## ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

Кат. парцела бр. 720/14 КО Брдо налази се у границама Плана генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе Нова Варош ("Службени лист општине Нова Варош", бр.11/2013), у зони 2 - подручју туристичке зоне Златара, по намени "породично становање изван градске зоне (ТЦ-2)".

Основна намена: објекти индивидуалног становања, али су дозвољене и све компатибилне намене. Однос становања и делатности за типичну целину и појединачне грађевинске парцеле је становање 70-100% : делатности 0-30%. За парцеле

Максимални индекс заузетости је **60%**.

Максимални индекс изграђености је **0,8**.

**Спратност објекта:** максимална 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.

Према Плану регулације и нивелације, удаљеност грађевинске од регулационе линије је 4,0м.

Минимална удаљеност објекта од бочних граница суседне грађевинске парцеле износи 1,5м (за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације), најмање 2,5м (за слободностијеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације).

За удаљеност помоћних објеката на грађевинској парцели важе иста правила као и за главне објекте.

**Вертикална регулација:** висина објекта рачуната од пода приземља до слемена крова објекта износи 8,90м.

Највећа висина надзетка поткровних етажа, при иградњи класичног крова је 1,6м, а нагиб кровних равни највише 60°. Предвидети кровне "баце" на стамбеним просторијама.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 м. Степенице које савлађују висину преко 0,90 м, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.

**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 1,20м 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 извести 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 обрађеним даскама постављеним на преклоп, преко дрвене потконструкције,

-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. Преко косина крова поставити одговарајући термоизолациони слој у дебљини према термичком прорачуну, а за кровни покривач радити цреп или теголу, са опшивком од поцинкованог лима у тону по избору пројектанта,

-величину стрехе радити до 1,00м, исту опшити 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 ограде 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 стационарање возила:**

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

Потребе за паркирањем решити у оквиру грађевинске парцеле. За паркирање обезбедити 1ПМ/ за 1 стан, односно 1ПМ/80м<sup>2</sup> БПП.

**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 не смеју бити угрожене.

**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.26/95854/1/2016 од 12.04.2016.године.

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

На парцели нема евидентираних подземних инсталација, сходно уверењу, издатом од РГЗ Служба за катастар Нова Варош, бр.952-02-18-2/2016 од 22.03.2016.године.

## ПОСЕБНИ УСЛОВИ

**Инжењерско-геолошки услови:** Планинско подручје Златара је углавном изграђено од кречњака са рожнацима и рожнаца, 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.16-02 од фебруара 2016.године, урађеним од стране „IDEASTUDIO“ д.о.о. Ужице, Топличка бр.1, одговорни пројектант Иван Д. Петронијевић, дипл. инж. арх., лиценца бр.300 9618 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: 112211
	100	стамбени објекат за повремени боравак
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:	720/14 КО Брдо	
број катастарске парцеле и катастарска општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру:	720/14 КО Брдо	
број катастарске парцеле и катастарска општина на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу:	720/14 КО Брдо	
<b>ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:</b>		
прикључак на водовод и канализацију	Према Техничким условима 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.26/95854/1/2016 од 12.04.2016.године	
ТТ инсталације	Објекат се не прикључује на ТК инсталације	

димензије објекта: 10,20x8,20м	укупна површина парцеле/парцела:	400,00 м <sup>2</sup>
	укупна БРГП надземно:	174,00 м <sup>2</sup>
	укупна БРУТО изграђена површина:	174,00 м <sup>2</sup>
	укупна НЕТО површина:	145,83 м <sup>2</sup>
	површина земљишта под објектом /заузетост:	79,00 м <sup>2</sup>
	спратност (надземних етажа)	Пр+Пк
	висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима	8.90м
	апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	/
	спратна висина:	3,30м
	број функционалних јединица/број станова:	3
	број паркинг места:	3
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	Природни и вештачки камен, фасада од структурног малтера, дрво, стакло
	орјентација слемена:	северозапад-југоисток
	нагиб крова:	40°
	материјализација крова:	Бетонски цреп
процент зелених површина:	мин. 40%	
индекс заузетости	19,75%	
индекс изграђености	0,44	
предрачунска вредност објекта	13.780.000,00 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.16-02 од фебруара 2016.године, урађено од стране „IDEASTUDIO“ д.о.о. Ужице, Топличка бр.1, одговорни пројектант Иван Д. Петронијевић, дипл. инж. арх., лиценца бр.300 9618 04,
- Копија плана парцеле, 952-02-18-2/2016 од 22.03.2016.године, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Нова Варош,
- Препис листа непокретности бр.470 КО Брдо, бр.952-02-18-2/2016 од 23.03.2016.године, издат од РГЗ, Служба за катастар непокретности Нова Варош,
- Уверење, бр.952-02-18-2/2016 од 22.03.2016.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. 26/95854/1/2016 од 12.04.2016.године, издати од "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд – Регионални центар Електросрбија Краљево, ОДС-Огранак Ужице, ЕД Ужице – Погон Нова Варош и
- Доказ о уплати административних такси.

**Доставити:**

- инвеститору и
- архиви.

Обрадила:

П.О. НАЧЕЛНИКА  
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА