



Република Србија

ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА

Општинска управа

Служба за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове

Одсек за урбанизам и еколошке послове

Број: ROP-VBN-12616-LOC-1/2016

Датум: 1.07.2016.год.

ВРЊАЧКА БАЊА

Крушевачка 17, тел: 036/601-220

М.З.

Општинска управа – Служба за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове Општине Врњачка Бања, Одсек за урбанизам и еколошке послове, поступајући по захтеву Душана Лазовића из Врњачке Бање, у својству пуномоћника Бориса Глишића из Врњачке Бање, за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу породичног стамбеног објекта и изградњу помоћног објекта – гараже на к.п.бр. 892/7 К.О. Врњачка Бања, на основу чл. 53а)-57. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.72/09, 81/09-испр., 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлука УС, 50/13-Одлука УС, 98/13-Одлука УС, 132/14 и 145/14), чл. 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл.гласник РС" бр.113/2015), чл. 9. Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник РС" бр.35/2015 и 114/2015) и Генералног плана Врњачке Бање ("Сл.лист општине Краљево" бр.12/05), доноси:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

- к.п.бр. 892/7 К.О. Врњачка Бања
- Површина парцеле је укупно 742 m², према подацима РГЗ СКН Врњачка Бања: врста земљишта – градско грађевинско земљиште, начин коришћења - земљиште под објектом 106 m² (породична стамбена зграда, спратности По+Пр, има одобрење за градњу), земљиште уз објекат, површине 500 m² и пашњак 4. класе 136 m².

ПЛАНСКИ ОСНОВ:

ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН ВРЊАЧКЕ БАЊЕ 2005-2021 ("Сл.лист општине Краљево" бр.12/05)

ЗОНА И ПОДЦЕЛИНА:

ЗОНА 1, ПОДЦЕЛИНА 1.3.

ПЛАНИРАНА НАМЕНА:

» ТУРИЗАМ И УГОСТИТЕЉСТВО /

ГРАДСКА СТАМБЕНА И ОПШТА ЗОНА СРЕДЊИХ ГУСТИНА (ВИЛЕ И ПАНСИОНИ Б)

извод из табеле – основни урбанистички показатељи:

ЗОНА	КАРАКТЕР КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА СТАНОВАЊЕ : ДЕЛАТНОСТ	КОЕФ. ИЗГРАЂЕНОСТИ	СТЕПЕН ИСКОРИШЋЕНОСТИ	НАЧИН ПАРКИРАЊА	ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА (МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ)
СТАМБЕНЕ И ОПШТЕ ЗОНЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА (виле и пансиони - б)	нема ограничења за делатности које не ометају становање	(б) до 1,0	до 50%	на парцели у односу: 100 m ² БГП = 1 ПМ	П + 1 + Пк или П + 2 са искоришћењем поткровља које нема надзидак

Максимални параметри нису увек остварљиви зато што сваки параметар зависи и од других параметара.

У оквиру ове зоне треба водити рачуна да се парцела уреди хортикултурално и да зелене површине имају најмање 30% укупне површине парцеле.

Величина парцеле мин. 500 m², препоручена 1000 m², мин. ширина парцеле 15 m, препоручена 20 m, макс. величина објекта 750 m² независно од величине парцеле.

ИЗВОД ИЗ ОПШТИХ ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Минимално растојање трајевинске и регулационе линије је 0,00 – 5,00 м. У зони у којој постоје израђени објекти ово растојање се утврђује на основу позиције већине израђених објеката.

На парцели на којој се гради објекти неопходно је оставити пролаз минималне ширине 2,50 м за пролаз у дубину парцеле поред објекта или кроз сам објекти.

Највећа дозвољена сиратности објекта у овој зони је П+1+Пк (или П + 2 са искоришћењем пошкровља које нема надзидак).

Објекти могу имати подрумске или суштеренске просторије ако не постоје смејње геотехничке и хидротехничке природе.

Отворене спољне степеннице могу се постављати на објекти (предњи гео) ако је трајевинска линија 3,00 м увучена у односу на регулациону линију, и ако савлађују висину до 0,90 м (уколико савлађују висину преко 0,90 м степеннице улазе у табариј објекта). Степеннице које се постављају на бочни или задњи гео објекта не могу ометајти пролаз и групе функције дворишта.

Нулта коша је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Коша приземља објекта одређује се у односу на кошу нивелете јавног пута, односно према нултој коши објекта и по:

- коша приземља нових објекта на равном терену не може бити нижа од коше нивелете јавног пута;
- коша приземља може бити највише 1,20 м виша од нулте коше.

Максимални дозвољени нагиб кровних равни је 30° или мањи.

Висина објекта је растојање од нулте коше објекта до коше слемена. Максимална висина објекта за индивидуалну стамбену изградњу може износити 12,00 м од нулте коше до слемена објекта.

Грајевинске парцеле могу се оградивати трансаренитном оградом максималне висине од 1,40 м, или зеленом (живом) оградом. Максимална висина паритеа трансаренитне ограде је 0,40 м. Ка регулацији се поставља трансаренитна ограда, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на трајевинској парцели која се ограджује. Суседне трајевинске парцеле могу се оградивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе трајевинске парцеле или трансаренитном оградом која се поставља према кашастарском плану и ојерашу, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Ограде парцеле на ули не могу бити више од 0,90 м од коше прошара, због преједности раскрснице. Дужину ограде која је висине до 0,90 м одређује оштински орган надлежан за полове саобраћаја.

Одводњавање површинских вода врши се слободним пагом према риолама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим пагом од 1,5%. Површинске воде са једне трајевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама, а одвођење површинских вода мора бити контролисано.

Паркирање возила за новопланирани простор обезбедити на трајевинској парцели на којој се објекти гради, изван површине јавног пута, а минимум једно паркин место по стану или 100 м² БРГП-а.

ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ:

Саставни део локацијских услова је ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ И ДОГРАДЊЕ ПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА И ИЗГРАДЊЕ ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА приложено уз захтев, ИДР бр. 40-088/16, урађено од стране „АРХИТЕКТ ПРО“ д.о.о. из Врњачке Бање, главни пројектант Душан М. Лазовић, д.и.а, бр.лиценце 300 L309 12.

КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА /

СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ → стамбена зграда са једним станом, површине до 400 м² и П+1+Пк (ПС), класификациони број 111011, категорија А

БРУТО ПОВРШИНА И СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

- У ОСНОВИ УКУПНО НОВОПРОЈЕКТОВАНО 149,50 м²
- СПРАТНОСТ По+Пр+1
- БРГП надземних етажа = 299,00 м²
- БРГП = 343,50 м²
- ВИСИНА ОБЈЕКТА / ЗАДРЖАВА СЕ ПОСТОЈЕЋЕ 7,60 м (апс.в.к.+109,62 м)

ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ → *гаража за једно возило, класификациони број 124220, категорија А*

БРУТО ПОВРШИНА И СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

→ у ОСНОВИ **26,00 m²**

→ СПРАТНОСТ **Су**

→ БРГП надземних етажа = **0**

→ БРГП = **26,00 m²**

→ **ВИСИНА ОБЈЕКТА** / ОБЈЕКАТ ЈЕ УКОПАН У ТЕРЕН, зелени кров је на апс.в.к.+102,40 m

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ЗА ПАРЦЕЛУ

⇒ Заузетост парцеле → 20,15 %

⇒ Коефицијент изграђености → 0,40

⇒ Зелене површине → ≈ 52 %

⇒ Паркирање → 1ПМ на отвореном + 1ПМ у оквиру гараже

Идејно решење обавезно кориговати у делу који се односи на ограђивање парцеле (потпорне зидове), у складу са смерницама датим у општим правилима грађења ⇒ *Грађевинске парцеле могу се ограђивати трансиареншном оградом максималне висине од 1,40 m, или зеленом (живом) оградом. Максимална висина парашетна трансиареншне ограде је 0,40 m. Ка регулацији се пошавља трансиареншна ограда, иако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или трансиареншном оградом која се пошавља према капиастарском плану и ојерашу, иако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Ограде парцеле на улици не могу бити више од 0,90 m од кошнице пројекта, због преједности раскрснице. Дужину ограде која је висине до 0,90 m одређује општински орган надлежан за послове саобраћаја.*

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ:

Имаоци јавних овлашћења у поступку издавања ових локацијских услова су доставили следеће услове / документацију:

1. Копију плана бр. 952-04-7/2016 од 17.06.2016.г, за к.п.бр.892/7 К.О. Врњачка Бања,
2. Уверење РГЗ СКН Врњачка Бања бр. 952-04-7/2016 од 17.06.2016.г, о подз. инсталацијама на к.п.бр. 892/7 К.О. Врњачка Бања,
3. Уверење РГЗ СКН Врњачка Бања бр. 952-04-7/2016 од 20.06.2016.г, о променама за к.п.бр. 892/7 К.О. Врњачка Бања,
4. Услове ОДС "ЕПС Дистрибуција"Београд, огранак "Електродистрибуција Краљево", Погон Врњачка Бања, бр. 8.Г.4.0.0.Д09.10.-167681/2-16 од 28.06.2016.г,
5. Техничке услове ЈП "Бели Извор" бр.01-4453/1 од 28.06.2016.г.

УСЛОВИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ:

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања.

Подносилац захтева може поднети захтев за измену једног или више услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу у ком случају се врши измена локацијских услова.

На основу важећих локацијских услова, независно од тога по чијем захтеву су локацијски услови издати, издаје се грађевинска дозвола, инвеститору који уз захтев достави:

1. извод из пројекта за грађевинску дозволу и пројекат за грађевинску дозволу са извештајем о извршеној техничкој контроли, све у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС" бр.23/2015 и 77/2015);
 2. доказ о одговарајућем праву на земљишту у смислу Закона, осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено законом,
- + ако постоји, уговор између инвеститора и финансијера,

- + ако се гради или се изводе радови на грађевинском земљишту или објекту који је у сувласништву више лица, сагласност сувласника, оверена у складу са законом,
- 3. **уговор између инвеститора и ЈП "Бели Извор", којим се утврђују обавезе уговорних страна да, најкасније до истека рока за завршетак радова на објекту за који се тражи грађевинска дозвола, реконструишу инфраструктуру потребну за прикључење тог објекта на водоводну мрежу,**
- 4. изјашњење о начину плаћања доприноса за уређење грађевинског земљишта,
- 5. доказ о плаћеним административним таксама.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

На локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу општине Врњачка Бања, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

ШЕФ СЛУЖБЕ:

Славица Стаменић