



Република Србија
ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА
Општинска управа
Служба за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове
Одсек за урбанизам и еколошке послове
Број: ROP-VBN-9445-LOC-1/2016
Заводни бр.Л-2016-24
Дана: 24.05.2016.г.
ВРЊАЧКА БАЊА
Крушевачка 17, тел: 036/601-220

Општинска управа – Служба за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове Општине Врњачка Бања, поступајући по захтеву инвеститора Живадинке Цветковић (ЈМБГ _____), на основу чл.53а, 54, 55, 56. и 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.72/09, 81/09 – исправка, 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.2. и 3. 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

За изградњу, рушење (објекат бр.2 и објекат бр.3 и објекат бр.4) и промену намене са доградњом објекта

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

- К.п.бр.480/1 К.О. Врњачка Бања;
- Површина парцеле је укупно 2489 м², врста земљишта и начин коришћења :земљиште у грађевинском подручју –земљиште под зградом ,објекат бр.1 - 194м²-породична кућа ,спратност Пр , изграђен пре прописа , објекат бр.2 површине 59м² ,породична стамбена кућа , спратност Пр , објекат изграђен без одобрења, објекат бр.3 површине 15м² , породична стамбена зграда , спратност Пр , објекат изграђен без одобрња , објекат бр.4 , помоћни , спратност Пр , површине 30м² , објекат изграђен пре прописа . Земљиште уз зграду 2176м² . Укупна изграђеност парцеле 313м²

ПЛАНСКИ ОСНОВ за издавање локацијских услова:

Генерални план Врњачке Бање 2005-2021 ("Сл.лист општине Краљево " број 12/05)

- ПЛАНИРАНА НАМЕНА: СТАНОВАЊЕ: → зона порордичног становања

извод из табеле – основни урбанистички показатељи:

ЗОНА	КАРАКТЕР КОРИШЋЕЊА ЗАМЉИШТА СТАНОВАЊЕ : ДЕЛАТНОСТ	КОЕФ. ИЗГРАЂЕНОСТИ	СТЕПЕН ИСКОРИШЋЕНОСТИ	НАЧИН ПАРКИРАЊА	КАРАКТЕР ВИСИНСКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ (МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ)
Зона породичног становања	Нема ограничења за делатност које не ометају становање	0,6	до 40%	за нове објекте на парцели	П + 1 + Пк

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

РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ:

Регулациона линија је линија која дели површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене / Грађевинска линија је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Са северозападне стране, к.п.бр.480/1 К.О.Врњачка Бања се граничи са улицом Кнеза Милоша, чији је планирани профил 24м (4м + 1м + 4 x 3.5м + 1м + 4м); проширење саобраћајног профила улице Кнеза Милоша до планираног профила од 24м, одређује се, у складу са упутством обрађивача плана, према оси постојећег коловоза (у односу на коју ће једна од планиране четири возне траке од по 3.5м

бити на југоисточној страни, а три на северозападној), тако да се мерењем 15.5m северозападно и 8.5m југоисточно од ове осе, долази до укупне ширине планираног профила.

Са југоисточне стране, к.п.бр.480/1 К.О.Врњачка Бања се граничи са к.п.бр.480/3 К.О.Врњачка Бања (остало вештачки створено неплодно земљиште, државна својина, право коришћења СИЗ за уређење грађевинског земљишта). Врњачка река (к.п.бр.2124/7 К.О.Врњачка Бања, право коришћења ЈВП "Србијаводе") је на растојању приближно 1,5 до 2 m југоисточно од границе између к.п.бр.480/1 и к.п.бр.480/3 К.О.Врњачка Бања.

Минимално растојање грађевинске и регулационе линије је 0,00 – 5,00m, а у зависности од намене одредиће се конкретна вредност. У зони у којој постоје изграђени објекти ово растојање се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката.

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

Регулациона линија комплекса објеката терцијарних делатности утврђује се у односу на осу јавне саобраћајнице и/или граничну линију суседних парцела, односно намена, а у зависности од ранга саобраћајнице. Минимално растојање између регулационе и грађевинске линије за објекте терцијарних делатности износи 5,00 m. У зонама у којима постоје изграђени објекти (централне зоне) минимално растојање између регулационе и грађевинске линије за објекте терцијарних делатности утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Приступ јавној саобраћајници: Идејним решењем није предвиђен колски прилаз као ни паркирање на парцели већ само пешачки прилаз. Парцела има излаз на јавну саобраћајницу - постојећи приступ , ул.Кнеза Милоша обзиром да има израђене објекте –објекат легалан по основу године градње.

Подаци о постојећим објектима:

- земљиште у грађевинском подручју –земљиште под зградом ,објекат бр.1 - 194м²-породична кућа ,спратност Пр , изграђен пре прописа , објекат бр.2 површине 59м² ,породична стамбена кућа , спратност Пр , објекат изграђен без одобрења, објекат бр.3 површине 15м² , породична стамбена зграда , спратност Пр , објекат изграђен без одобрња , објекат бр.4 , помоћни , спратност Пр , површине 30м² , објекат изграђен пре прописа . Земљиште уз зграду 2176м² . Укпна изграђеност парцеле 313м²
- **Коефицијент изграђености 2489*0,6=1493,4м²**
Објекти који су изграђени бруто површине -313м²

ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ за који се издају услови:

Саставни део локацијских услова је идејно решење приложено уз захтев, ИДР бр. 40-075/16, урађено од стране бироа за пројектовање „АРХИТЕКТ ПРО“ из Врњачке Бање, одговорни пројектант Иван Јеринић , д.и.а, бр.лиценце 300 Ф772 08

КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА / пословни, угоститељски објекат-ноћни клуб, башта на отвореном, класификациони број 121113 Категорија Б.

-Рушење постојећих објеката (бр.2, бр.3 и бр.4 из копије плана)

-Изградња-доградња објекта - санитарних чворова са променом намене постојећег породичног у пословни објекат, спратност Пр, површине 330м², класификациони број 121113 Категорија Б

-помоћни објекат–сепаре бр.1, површине 68,5м², спратности Пр, класификациони број 121113 Категорија А

-помоћни објекат–сепаре бр.2, површине 144,5м², спратности Пр, класификациони број 121113 Категорија А

-плато-подијум површине 50,5м², класификациони број 121113 Категорија А

-летњи шанк, површине 28,6м² класификациони број 121113 Категорија А

-жардињера, површине 6м² класификациони број 121113 Категорија А

Извод из ОПШТИХ ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- Излози локала – 0,30 m по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада локала у приземљу;
- Излози локала – 0,90 m по целој висини у пешачкој зони;
- Конзолне рекламе – 1,20 m на висини изнад 3,00 m.

Грађевински елементи (еркери, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) на нивоу првог и виших спратова могу прећи грађевинску линију:

- Према јавној површини 1,20 m;
- Према бочном делу дворишта 1,50 m;
- укупна површина испада може бити максимум половина површине фасаде на којој се испад налази.

Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етаже, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 m;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 m.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00 m увучена у односу на регулациону линију, и ако савлађују висину до 0,90 m (уколико савлађују висину преко 0,90 m степенице улазе у габарит објекта). Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

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

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног пута;
- кота приземља може бити највише 1,20 m виша од нулте коте; за објекте који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 m савладава се унутар 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;
- за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих тачака овог члана;

Грађевинске парцеле могу се ограђивати транспарентном оградом максималне висине од 1,40 m, или зеленом (живом) оградом. Максимална висина парапета транспарентне ограде је 0,40 m. Ка регулацији се поставља транспарентна ограда, тако 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 транспарентном оградом која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Ограде парцеле на углу не могу бити више од 0,90 m од коте тротоара, због прегледности раскрснице. Дужину ограде која је висине до 0,90 m одређује општински орган надлежан за послове саобраћаја.

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

МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА ГРАДЊЕ:

У грађевинском реону унутар свих зона нису дозвољене пословне и производне делатности чије одвијање у насељу је Законом и прописима забрањено, као ни оне које обимом и карактером делатности и несразмерним просторним потребама за обављање делатности, са припадајућим пратећим садржајима: паркинзи и друго, превазилазе оптималне капацитете парцеле, које могу да ремете успостављен режим коришћења простора у ближој околини, укључујући саобраћај и инфраструктуру. Обавезно је да буду еколошки чисти индустријски програми усклађени са важећим Одлукама општине о забрани вршења одређених делатности по градским зонама у Врњачкој Бањи (бр. 313-224/01 од 24.09.2001. и бр. 313-84/03 од 24.03.2003).

У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА МАЛИХ ГУСТИНА дозвољено је градити:

- а) породични стамбени објекат
- б) породични стамбено-пословни објекат
- в) пословни објекат
- г) друге објекти на парцели (помоћни, пратећи, економски)

ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА МАЛИХ И СРЕДЊИХ ГУСТИНА И ЗОНА МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА:

Дозвољене пословне делатности У СКЛОПУ ПОРОДИЧНИХ И ВИШЕПОРОДИЧНИХ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИХ И ПОСЛОВНИХ ОБЈЕКТА СУ ИЗ ОБЛАСТИ:

- трговине (продавнице свих типова за продају прехранбене и робе широке потрошње и др.);
- услужног занатства (обућарске, кројачке, фризерске, фотографске радње, перионице возила и друге занатске радње);
- услужних делатности (књижара, копирница, видеоотека, хемијске чистионице и др.);
- угоститељства (ресторан, таверна, кафе бар, пицерија, хамбургерија и сл.);
- здравства (апотека, опште и специјалистичке ординације и сл.);

- социјалне заштите (сервиси за чување деце, обданишта, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.);
- културе (галерије, специјалистичке библиотеке, чистионице, и др.);
- забаве (билијар салони, салони видео игара, кладионице и др.);
- спорта (спортски терени, теретане, вежбаонице, аеробик, фитнес и др.);
- пословно-административних делатности (филијале банака, поште, представништва, агенције, пословни бирои);
- пољопривреде (пољопривредна апотека, ветеринарска станица и сл.) и
- других делатности, уз услов да не угрожавају околину, животну средину и услове становања; буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да се предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења, да имају обезбеђене услове прикључака на комуналну инфраструктурну мрежу, и да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити потребан, прописан број паркинг места за кориснике.

ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА МАЛИХ И СРЕДЊИХ ГУСТИНА, ЗОНА МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА И ЗОНА МАЛЕ ПРИВРЕДЕ:

Дозвољене производне делатности у склопу пословног објекта са производном делатношћу и производног објекта су из области:

- производно занатство;
- производни погони мале привреде;
- магацини, складишта као самостална делатност или везани уз занатску радионицу и производни погон.

ВРСТЕ ПОСЛОВНИХ ПРОИЗВОДНИХ ДЕЛАТНОСТИ КОЈЕ НИСУ ДОЗВОЉЕНЕ у зони породичног становања малих и средњих густина и зони мешовитог становања:

- У грађевинском реону унутар свих зона нису дозвољене пословне и производне делатности чије одвијање у насељу, односно стамбеним зонама је Законом и прописима забрањено, као ни оне које обимом и карактером делатности и несразмерним просторним потребама за обављање делатности, са припадајућим пратећим садржајима: паркинзи и друго, превазилазе оптималне капацитете парцеле, које могу да ремете успостављен режим коришћења простора у ближој околини, укључујући саобраћај и инфраструктуру. Обавезно је да буду еколошки чисти индустријски програми усклађени са важећим Одлукама општине о забрани вршења одређених делатности по градским зонама у Врњачкој Бањи (бр. 313-224/01 од 24.09.2001. и бр. 313-84/03 од 24.03.2003).
- нису дозвољене пословне и производне делатности које могу угрозити животну средину и услове становања разним штетним утицајима; буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно за која нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.
- нису дозвољене пословне и производне делатности, за које се на основу извршене, израђене анализе утицаја на животну средину утврди да по било ком основу, производним техничко-технолошким процесом или пратећим утицајима могу угрозити услове становања и животну средину.
- у зонама становања нису дозвољене пословне и производне делатности које су потенцијални извори буке изнад прописаног дозвољеног нивоа утврђеног за зону становања (55 dB за дан и 45 dB за ноћ), односно за које је, као потенцијалне изворе буке, потребно планирати техничке мере на њиховом уклањању. За овакве објекте утврђена је обавеза израде Анализе утицаја на животну средину која треба да потврди да се планираним техничким мерама буке може свести у законом прописане оквире.
- нису дозвољене пословне и производне делатности које могу да угрозе околину буком изнад прописаног дозвољеног нивоа утврђеног за зону становања (55 dB за дан и 45 dB за ноћ), односно за делатности које су потенцијални извори буке изнад прописаног нивоа условљава се израда Анализе утицаја на животну средину, којом треба да се потврди да је планирана примена техничких мера на њиховом ублажавању, уклањању, односно уклапању нивоа буке у законом прописане оквире.
- Уједно се одређује да планиране пословне и производне делатности у ЗОНАМА СТАНОВАЊА где је бука испод дозвољеног нивоа, као потенцијални извори повишења нивоа буке не смеју прећи постојећи ниво буке за више од 5 dB.

- У зонама становања није дозвољена изградња мини клиника и мини фарми.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ на комуналну, саобраћајну и др.инфраструктуру:

За предметну локацију, од ималаца јавних овлашћења су издати следећи услови:

1. Услови ЕПС Дистрибуција д.о.о, Електродистрибуција Краљево, Погон Врњачка Бања, бр.85.4.0.0.Д09.10-135587/3-2016 од 24.05.2016.г.
2. Технички и енергетски услови за прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу, Интерклима д.о.о. бр.2-563 од 18.05.2016.г.
3. Технички услови ЈП "Бели Извор" 01-3610/1 од 18.05.2016.г.
4. Технички услови Телеком Србија АД бр.195908/2-2016 ММ од 23.05.2016.г.
5. Технички услови МУП Инт.бр.09/17/2 бр.217-5049/16 од 18.05.2016.г.

Грађевинска дозвола не може бити издата без предходно закљученог уговора са имаоцем јавног овлашћења ЈП Бели извор а у складу са Техничким условима ЈП Бели Извор бр.01-3610/1 од 18.05.2016.г.

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

Планирати посебно место за одлагање комуналног отпада. Јасно обележено и заштићено место за одлагање отпада, треба да је оивичено, са сливником и приступачно за прање и редовно одржавање. Обезбедити несметан прилаз за изношење ради санитарног депоновања.

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 одобрење за изградњу, реконструишу инфраструктуру потребну за прикључење тог објекта на водоводну / канализациону мрежу, у складу са Техничким условима ЈП Бели Извор бр.01-3610/1 од 18.05.2016.г.**
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.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ

ПАУНОВИЋ СЛАВИША, дипл.правник