



Република Србија

ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА

Општинска управа

Служба за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове

Одсек за урбанизам и еколошке послове

Број: 350-213/15

Дана: 30.10.2015.год.

ВРЊАЧКА БАЊА

Крушевачка 17, тел: 036/601-220

М.З.

Општинска управа – Служба за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове Општине Врњачка Бања, поступајући по захтеву инвеститора "Флуидотехник" д.о.о. из Врњачке Бање, на основу чл.53а, 54, 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 ("Сл.гласник РС" бр.22/2015), чл.2. и 3. Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник РС" бр.35/2015) и Генералног плана Врњачке Бање ("Сл.лист општине Краљево бр.12/05), доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ за изградњу индустријског објекта

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

▪ **К.п.бр.432/7 К.О. Руђинци;**

- Површина парцеле је укупно 6.802 m², врста земљишта – грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта, начин коришћења и катастарска класа према табели:

земљиште под зградом	56 m ² (спратност обј. Пр)
земљиште под зградом	184 m ² (спратност обј. Пр+Пк)
земљиште под зградом	169 m ² (спратност обј. Пр)
земљиште под зградом	904 m ² (спратност обј. Пр)
земљиште под зградом	212 m ² (спратност обј. Пр+Пк)
земљиште под зградом	169 m ² (спратност обј. Пр)
ливада 3. класе	5.108 m ²

сви објекти имају одобрење за употребу;

- Према карти планираних намена у Генералном урбанистичком плану Врњачке Бање који је усвојен одлуком СО Врњачка Бања бр.350-255/86 од 16.4.1986.године, и који је био на снази 15.јула 1992.године, на дан ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл.гласник РС" бр.49/92), к.п.бр.432/7 К.О. Руђинци била је у зони индустрије, па се сходно чл. 88. ст. 6. 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), не плаћа накнада за промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште.

ПЛАНСКИ ОСНОВ за издавање локацијских услова:

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

- ЗОНА И ПОДЦЕЛИНА: ЗОНА 3, ПОДЦЕЛИНА 3.1.
- ПЛАНИРАНА НАМЕНА: РАДНЕ ПОВРШИНЕ, ПОСЛОВАЊЕ И УСЛУГЕ: → **ИНДУСТРИЈА**

извод из табеле – основни урбанистички показатељи:

ЗОНА	КАРАКТЕР КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА СТАНОВАЊЕ : ДЕЛАТНОСТ	КОЕФ. ИЗГРАЂЕНОСТИ	СТЕПЕН ИСКОРИШЋЕНОСТИ	НАЧИН ПАРКИРАЊА	КАРАКТЕР ВИСИНСКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ИНДУСТРИЈСКО ПРИВРЕДНА	ПОД ПОСЕБНИМ УСЛОВИМА У ДОМЕНУ ЗАГАЂЕЊА ПРОСТОРА	2,0	до 60%	НА ПАРЦЕЛИ	до 12 m или по посебним условима

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

- **ПРИМЕНА ПЛАНА:** Примена ГП-а на овом потесу није директна, већ је обавезна израда плана регулације; издавање локацијских услова могуће је уколико се утврди да постоје услови за изградњу на осталом грађевинском земљишту и то:
 - утврђена постојећа регулација,
 - довољни капацитети инфраструктуре за одређену градњу,
 - ГП-ом утврђена одговарајућа претежна намена, макс.капацитети простора.
- **РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ:** Са јужне стране, предметна парцела граничи се са к.п.бр.2277 К.О.Руђинци (локални пут, корисник Општина Врњачка Бања).

ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ за који се издају услови:

Саставни део локацијских услова је идејно решење приложено уз захтев, ИДР бр.1/9/15, урађено од стране бироа за пројектовање ЛИЈЕНА КОМ“ из Врњачке Бање, одговорни пројектант Милорад Р. Коматовић, д.г.и, бр.лиценце 311 6345 03.

КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА / **индустријски објекат, класификациони број 125101, Категорија Б**

БРУТО ПОВРШИНА И СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА / у основи 358,74 m², **спратност Пр, БРГП надземних етажа = БРГП укупно = 358,74 m².**

ВИСИНА ОБЈЕКТА / Висина објекта (растојање од нулте коте до слемена) је 5,88 m.

Објекат се дограђује уз северни зид постојеће приземне хале бруто површине основе приземља 904 m² (објекат бр.4 у копији плана и листу непокретности за предметну парцелу).

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

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.

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;

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена. Максимална висина објеката у зони индустрије је 12 m.

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.), могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом висине до 2,20 m.

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.

Паркирање возила за новопланирани простор обезбедити на грађевинској парцели на којој се објекат гради, изван површине јавног пута, а минимум једно паркинг место на 100 m² БРГП-а.

Одређивање потребног броја паркинг места за пословни простор, извршити према табели:

БАНКЕ	2,0 НА 100 m ² БРГП-а
РОБНА КУЋА	1,8 НА 100 m ² БРГП-а
РЕСТОРАН	4 – 8 СТОЛИЦА / 1 ПАРКИНГ МЕСТО
ХОТЕЛИ	2 – 10 КРЕВЕТА / 1 ПАРКИНГ МЕСТО
СПОРТСКЕ ХАЛЕ	8-12 ГЛЕДАЛАЦА / 1 ПАРКИНГ МЕСТО
ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ - АГЕНЦИЈЕ	1,0 НА 100 m ² БРГП-а
КАНЦЕЛАРИЈЕ - БИРОИ	1,4 НА 100 m ² БРГП-а

Објекти у привредним и индустријским зонама морају обезбедити противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,5 m за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила.

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).

Врсте и компатибилне намене објеката који се могу градити

У периферној пословној, привредној и индустријској зони у оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, могу се градити други објекти, као и пратећи и помоћни објекти који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.

На површини основне претежне намене земљишта, у периферној пословној, привредној и индустријској зони, дозвољена је изградња компатибилних намена:

- 1) пословање;
- 2) трговина;
- 3) угоститељство;
- 4) занатство и услуге;
- 5) бензинске станице.

Компатибилне намене у оквиру зоне, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели у оквиру зоне и на њих се примењују правила за изградњу дефинисана за претежну намену земљишта у зони.

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

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

1. Уверење РГЗ СКН Врњачка Бања бр.952-3/2015-2846 од 18.09.2015.г.
2. Обавештење МУП РС, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Краљеву 07/18 број 217-11209/15 од 23.09.2015.г.
3. Услови "ЕПС Дистрибуција" д.о.о, Електродистрибуција Краљево, Погон Врњачка Бања, бр.04.03.1-190329/1 од 16.10.2015.г.
4. Технички услови ЈП "Бели Извор" бр.01-6529/2 од 5.10.2015.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.

Паркирање обезбедити на грађевинској парцели на којој се објект гради, изван површине јавног пута.

УСЛОВИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ:

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са овим условима.

На основу важећих локацијских услова, независно од тога по чијем захтеву су локацијски услови издати, издаје се грађевинска дозвола, инвеститору који уз захтев за издавање грађевинске дозволе 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); пројекат је потребно доставити у електронској и папирној форми (онолико примерака колико подносилац захтева жели да добије оверено приликом издавања грађевинске дозволе + 1),
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. изјашњење о начину плаћања доприноса за уређење грађевинског земљишта
4. 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
