



Република Србија

**ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА**

Општинска управа

**Служба за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове**

**Одсек за урбанизам и еколошке послове**

Број: ROP-VBN-15624-LOC-1/2016

Датум: 27.07.2016.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 Милорада Коматовића из Врњачке Бање у својству пуномоћника Васић Игора из Краљево, за издавање локацијских услова за изградњу породичног стамбеног објекта на к.п.бр. 108/1 К.О. Липова, 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. 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. 108/1 К.О. Липова**
- Површина парцеле је укупно 2.047 m<sup>2</sup>, према подацима РГЗ СКН Врњачка Бања: врста земљишта – пољопривредно земљиште, начин коришћења – њива 4. класе 1.694 m<sup>2</sup> и пашњак 4. класе 353 m<sup>2</sup>;
- 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), предметна парцела била је у зони пољопривреде, па се сходно чл. 88. 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), потребно платити накнаду за промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште, пре издавања грађевинске дозволе, у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

#### ПЛАНСКИ ОСНОВ:

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

ЗОНА И ПОДЦЕЛИНА:

**ЗОНА 2, ПОДЦЕЛИНА 2.3.**

**ПЛАНИРАНА НАМЕНА:**

- » **СТАНОВАЊЕ / СТАМБЕНА ЗОНА МАЊИХ ГУСТИНА (ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ)**

*извод из табеле – основни урбанистички показатељи:*

ЗОНА	КАРАКТЕР КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА СТАНОВАЊЕ : ДЕЛАТНОСТ	КОЕФ. ИЗГРАЂЕНОСТИ	СТЕПЕН ИСКОРИШЋЕНОСТИ	НАЧИН ПАРКИРАЊА	ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА (МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ)
СТАМБЕНЕ ЗОНЕ МАЊИХ ГУСТИНА - ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ И ОБЈЕКТИ	нема ограничења за делатности које не ометају становање	0,6*	до 40%	на парцели у односу: 100 m <sup>2</sup> БГП = 1 ПМ	П + 1 + Пк

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

\* могуће је повећање индекса до 20% ако се поштују остали параметри

## ИЗВОД ИЗ ОПШТИХ ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

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

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

Највећа дозвољена сиратности објекта у овој зони је П+1+Пк.

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

Ошворене спољне сивенице могу се постављати на објект (предњи гео) ако је трајевинска линија 3,00 м увучена у односу на рекулациону линију, и ако савлађују висину до 0,90 м (уколико савлађују висину преко 0,90 м сивенице улазе у табарит објекта). Сивенице које се постављају на бочни или задњи гео објекта не могу ометати пролаз и груте 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 то:

- 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 најиб 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 обрађивати трансарентном оградом максималне висине од 1,40 м, или зеленом (живом) оградом. Максимална висина паркетна трансарентне ограде је 0,40 м. Ка рекулацији се поставља трансарентна ограда, тако да ограда, сшубови ограде и каије буду на трајевинској парцели која се обрађује. Суседне трајевинске парцеле могу се обрађивати живом зеленом оградом која се сади у осовини транице трајевинске парцеле или трансарентном оградом која се поставља према каиасшарском плану и ошрашу, тако да сшубови ограде буду на земљишту власника ограде. Ограде парцеле на путу не могу бити више од 0,90 м од коше шрошоара, због прељедности раскрснице. Дужину ограде која је висине до 0,90 м одређује ошштински орган надлежан за послове саобраћаја.

Одводњавање површинских вода врши се слободним пагом према риолама, односно према улици (код рекулсане 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 новоиланирани простор обезбедити на трајевинској парцели на којој се објект гради, изван површине јавног пута, а минимум једно паркинџ место по стану или 100 м<sup>2</sup> БРГП-а.

## ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ:

Саставни део локацијских услова је идејно решење приложено уз захтев, ИДР бр. 09-05/2016, урађено од стране бироа за пројектовање „ЛИЈЕНА КОМ“ из Врњачке Бање, главни пројектант Милорад Р. Коматовић, д.г.и, бр.лиценце 311 6345 03.

КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА / СТАМБЕНА ЗГРАДА → стамбена зграда са једним станом, површине до 400 м<sup>2</sup> и П+1+Пк (ПС), класификациони број 111011, категорија А.

## БРУТО ПОВРШИНА И СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

→ У ОСНОВИ	223,15 м <sup>2</sup>
→ СПРАТНОСТ	Пр
→ БРГП	223,15 м <sup>2</sup>
→ ВИСИНА ОБЈЕКТА	6,35 м (апс.в.к.+271,75 мнв)

## УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ЗА ПАРЦЕЛУ

⇒ Заузетост парцеле	→ 10,90 %
⇒ Коефицијент изграђености	→ 0,11
⇒ Паркирање	→ 1 ПМ у гаражи која је саставни део објекта

## УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ:

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

1. Копију плана бр. 952-04-21/2016 од 11.07.2016.г, за к.п.бр. 108/1 К.О. Липова,
2. Уверење РГЗ СКН Врњачка Бања бр. 952-04-21/2016 од 11.07.2016.г, о подз. инсталацијама на к.п.бр. 108/1 К.О. Липова,
3. Услове ОДС "ЕПС Дистрибуција" Београд, огранак "Електродистрибуција Краљево", Погон Врњачка Бања, бр. 147/2016 од 20.07.2016.г, односно бр. 8Г.4.0.0.-Д.09.10.-186659/1-16 (електронски потписани 21.07.2016.г.)
4. Техничке услове ЈП "Бели Извор" бр. 01-4900/1 од 21.07.2016.г. (електронски потписани 22.07.2016.г.)
5. Техничке и енергетске услове за прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу "Интерклима" д.о.о. бр. 2-570 од 12.07.2016.г.
6. Услови за пројектовање и прикључење на јавни пут, "Дирекција за планирање и изградњу" ЈП Општине Врњачка Бања бр.350-802/16-1 од 15.07.2016.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, 77/2015 и 58/2016);
  - + пројекту за грађевинску дозволу прилажу се, у складу са чл. 58. Правилника: елаборат о геотехничким условима изградње и елаборат енергетске ефикасности (зависно од врсте и класе објекта, прилажу се и други елаборати и студије којима се доказује испуњење основних захтева за објекат);
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. доказ о решеном приступу јавној саобраћајној површини (уговор о успостављању права службености пролаза са власником послужног добра) – имајући у виду да к.п.бр. 108/1 К.О. Липова приступ јавној саобраћајници решава преко к.п.бр. 108/7 К.О. Липова, која је у приватном власништву других лица,
4. доказ да је регулисана обавеза плаћања накнаде за промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште, у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште,
5. изјашњење о начину плаћања доприноса за уређење грађевинског земљишта,
6. 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