



Република Србија
ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА
Општинска управа
Служба за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове
Одсек за урбанизам и еколошке послове
Број: ROP-VBN-14049-LOC-1/2016
Датум: 13.07.2016.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 Ивана Јеринића из Врњачке Бање, у својству пуномоћника Катарине Миодраговић из Лесковице, општина Александровац, за издавање локацијских услова за изградњу породичног стамбеног објекта на к.п.бр. 960/3 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. 960/3 К.О. Врњачка Бања
- Површина парцеле је укупно 1.250 m², према подацима РГЗ СКН Врњачка Бања: врста земљишта – земљиште у грађевинском подручју, начин коришћења - ливада 4. класе.
- 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 је 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 2.2.

ПЛАНИРАНА НАМЕНА:

» СТАНОВАЊЕ / СТАМБЕНА ЗОНА МАЊИХ ГУСТИНА (ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ)

извод из табеле – основни урбанистички показатељи:

ЗОНА	КАРАКТЕР КОРИШЋЕЊА ЗАМЉИШТА 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 ² 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 трађевинске и реулационе линије је 0,00 – 5,00 м. У зони у којој постоје израђени објекти ово растојање се ушврћује на основу позиције већине израђених објеката.

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

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

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

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи трађевинску, односно реулациону линију (рачунајући од основног табаритног објекта до хоризонталне пројекције испода), и то:

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

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

- Према јавној површини 1,20 м;
- Према бочном делу дворишта 1,50 м;
- укућна површина испода може бити може бити максимум половина површине фасаде на којој се испод налази.

Грађевински елементи испод коше прозора – подрумске етаже, могу прећи трађевинску, односно реулациону линију (рачунајући од основног табаритног објекта до хоризонталне пројекције испода), и то:

- стоеће темеља и подрумски зидови - 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине прозора, а испод те дубине - 0,50 м;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коше прозора - 1,00 м.

Отворене спољне стенице могу се постављати на објекти (предњи део) ако је трађевинска линија 3,00 м увучена у односу на реулациону линију, и ако савлађују висину до 0,90 м (уколико савлађују висину преко 0,90 м стенице улазе у табаритног објекта). Стенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати 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 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;
- за објекте на сирмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта коша нижа од коше нивелете јавног пута, коша приземља може бити највише 1,20 м нижа од коше нивелете јавног пута;
- за објекте на сирмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице, коша приземља објекта одређује се применом одговарајућих тачака овог члана;
- за објекте који у приземљу имају несамбдену намену коша приземља може бити максимално 0,20 м виша од коше прозора (денивелација до 1,20 м савладава се унутар објекта).

Висина надзидка самбене покривне етаже износи максимум 1,60 м рачунајући од коше пода покривне етаже до тачке прелома кровне косине.

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 самбену израђу може износити 12,00 м од нулте коше до слемена објекта.

Грађевинске парцеле могу се обрађивати трансарентном отрадом максималне висине од 1,40 м, или зеленом (живом) отрадом. Максимална висина парцела трансарентне отраде је 0,40 м. Ка реулацији се поставља трансарентна отрада, тако да отрада, стубови отраде и капије буду на трађевинској парцели која се обрађује. Суседне трађевинске парцеле могу се обрађивати живом зеленом отрадом која се сади у осовини границе трађевинске парцеле или трансарентном отрадом

која се поставља према каталитичком плану и операцији, иако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Ограде парцеле на улици не могу бити више од 0,90 м од које пролаза, због безбедности раскрснице. Дужину ограде која је висине до 0,90 м одређује општински орган надлежан за послове саобраћаја.

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

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

ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ:

Саставни део локацијских услова је идејно решење приложено уз захтев, ИДР бр. 40-052/16, урађено од стране „АРХИТЕКТ ПРО“ д.о.о. из Врњачке Бање, главни пројектант Иван М. Јеринић, д.и.а, бр.лиценце 300 F772 08.

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	187 м ²
→ СПРАТНОСТ	Пр+1
→ БРГП	396 м ²
→ ВИСИНА ОБЈЕКТА	7,15 м (6,67 + 0,48)

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ЗА ПАРЦЕЛУ

⇒ Заузетост парцеле	→ 14,96 %
⇒ Коефицијент изграђености	→ 0,32
⇒ Паркирање	→ 1ПМ на отвореном

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ:

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

1. Копију плана бр. 952-04-10/2016 од 24.06.2016.г, за к.п.бр.960/3 К.О. Врњачка Бања,
2. Уверење РГЗ СКН Врњачка Бања бр. 952-04-10/2016 од 24.06.2016.г, о подз. инсталацијама на к.п.бр. 960/3 К.О. Врњачка Бања,
3. Услове ОДС "ЕПС Дистрибуција"Београд, огранак "Електродистрибуција Краљево", Погон Врњачка Бања, бр. 8Г.4.0.0.-Д09.10.-172794/1-16, односно бр. 137/2016 од 8.07.2016.г.
4. Техничке услове ЈП "Бели Извор" бр.01-4556/1 од 6.07.2016.г.
5. Техничке и енергетске услове за прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу "Интерклима" д.о.о. бр. 2-565 од 27.06.2016.г.

Имајући у виду да к.п.бр.960/3 К.О.Врњачка Бања нема директан приступ јавној саобраћајници, као доказ о решеном приступу јавној саобраћајној површини, инвеститор је уз захтев за издавање локацијских услова доставио Записник I-19 РЗ.бр.312/16 од 7.06.2016.г, сачињен пред Основним судом у Краљеву, Судска јединица у Врњачкој Бањи, о закљученом поравнању о упису права стварне службености пролаза власника повласне парцеле к.п.бр.960/3 К.О. Врњачка Бања преко послужне парцеле к.п.бр.42/1 К.О. Липова; преко к.п.бр.42/1 К.О. Липова предметна парцела има приступ к.п.бр. 151 К.О. Липова, која је јавна саобраћајница.

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. 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 и канализациону мрежу,
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