



Република Србија

ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА

Општинска управа

Служба за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове

Одсек за урбанизам и еколошке послове

Број: 350-221/15

Дана: 26.10.2015.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 Мијатовић Марка из Новог Села, 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 стамбеног објекта**

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

- **К.п.бр.1134/6 К.О. Ново Село;**
- Површина парцеле је укупно 900 m², врста земљишта – грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта, начин коришћења и катастарска класа - њива 4. класе, површине 900 m²;
- Предметна парцела није била у обухвату Генералног урбанистичког плана 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), 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 за издавање локацијских услова:

Просторни план општине Врњачка Бања ("Сл.лист општине Врњачка Бања " број 13/11)

- ПЛАНИРАНА НАМЕНА: ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ, **ЗОНА ШИРЕГ ЦЕНТРА СЕЛА**

Урбанистички показатељи :

За породично становање у свим насељима у обухвату Плана дефинисани су максимални урбанистички показатељи:

Табела - Урбанистички показатељи за породично становање

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	МАКС. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ (И)	МАКС.СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ (С)	МАКС. СПРАТНОСТ	МИН.% ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
ПАРЦЕЛЕ < 600 m ²	0,5	40%	П+ПК	30%
ПАРЦЕЛЕ > 600 m ²	0,4	30%	П+1+ПК	40%

--- ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ ---

→ ПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ ←

За позиционирање објекта породичног становања на парцели поред општих важе и следећи услови :

- растојање између грађевинске и регулационе линије за породичне стамбене објекте одређује се према постојећој регулацији осим за објекте који су постављени у регулисаном делу улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају (првенствено полуатријумски тип изградње).
- препорука за удаљење грађевинске од регулационе линије нових објеката у зонама где нема формиране регулације је 5,0 m.
- минимално растојање од бочног суседног објекта = 4,0 m,

- минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле :
- * на делу бочног дворишта северне оријентације = 1,50 m (у том случају на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парапетом 180 cm),
- * на делу бочног дворишта јужне оријентације = 2,50 m,
- * минимално растојање објекта од задње границе парцеле = $\frac{1}{2}$ висине објекта (али не мање од 4,0 m).

ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ за чију изградњу се издају услови:

Саставни део локацијских услова је идејно решење приложено уз захтев, ИДР бр.40-119/15, урађено од стране „АРХИТЕКТ ПРО“ Д.О.О. из Врњачке Бање, одговорни пројектант Ивана С. Радивојевић, д.и.а, бр.лиценце 300 М471 13.

КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА / Стамбена зграда са једним станом, Класификациони број 111011, Категорија А
БРУТО ПОВРШИНА И СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА / у основи 146 m², спратност Пр, БРГП надземних етажа = БРГП укупно = 146 m².

ВИСИНА ОБЈЕКТА / Висина објекта (растојање од нулте коте до слемена) је 6,07 m.

ОПШТА ПРАВИЛА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ:

Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да не ометају функционисање објекта на парцели, инфраструктурну мрежу, као и функционисање и статичку стабилност постојећих објеката на суседним парцелама. На једној грађевинској парцели дозвољена је изградња једног или више објеката у зависности од намене и типологије градње.

--- ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА ---

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом). Дозвољена висина објеката дефинисана је максималном спратношћу за сваку намену, у складу са типологијом градње. Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

У односу на нагиб терена, висина објекта је :

- на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);
- на терену у паду са нагибом према улици (навиге), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;
- на терену у паду са нагибом према улици (навиге), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00m;
- на терену у паду са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца);
- на терену у паду са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта утврђује се Локацијским условима применом претходних тачака.

Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,60m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације. Општа правила за релативну висинску регулацију:

- » висина новог објекта не сме бити већа од 1,5 ширине регулације улице, односно растојања до грађевинске линије наспрамног објекта; и
- » висина венца новог објекта усклађује се са венцем суседног објекта.

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

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити највише 1,20m виша од нулте коте;
- за објекте на терену у паду са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20m нижа од коте нивелете јавног пута;
- за објекте на терену у паду са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих тачака овог члана; и
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара (денivelација до 1,20m савладава се унутар објекта).

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Дубину и начин фундирања обавезно је ускладити са одређеним карактеристикама тла.

--- ПРАВИЛА ЗА НОВЕ ОБЈЕКТЕ ---

Код постојећих блокова (потпуно или делимично формираних), грађевинска линија према регулацији која је дефинисана постојећим објектима који се задржавају, обавезујућа је за положај грађевинске линије планираних објеката.

Висину новог објекта у блоку ускладити са преовлађујућом висином објеката у блоку, наспрамно блоку и окружењу.

--- ПРАВИЛА ЗА ПОЗИЦИОНИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ЕЛЕМЕНАТА ОБЈЕКТА ---

Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних грађевинским линијама, али су Планом дозвољена и одређена одступања појединих делова објеката од грађевинске и регулационе линије.

Упуштање делова објекта ван грађевинске линије:

Грађевински елементи објекта (еркери, докати, балкони, терасе, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) могу да пређу дефинисану грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- 1,20m на делу објекта према предњем дворишту, с тим да укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 50% уличне фасаде изнад приземља;
- 0,60m (односно 0,90m) на делу објекта према бочном дворишту ако је растојање објекта од границе суседне парцеле минимум 1,50m (односно 2,50m); у оба случаја укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% бочне фасаде изнад приземља; и
- 1,20m на делу објекта према задњем дворишту ако је минимално растојање од линије суседне грађевинске парцеле 5,00m, с тим да укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% фасаде према задњем дворишту (изнад приземља).

Упуштање подземних етажа ван грађевинске линије:

Подземне и подрумске етаже могу прећи задату грађевинску линију до граница парцеле, али не и регулациону линију према јавној површини. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Позиционирање отворених спољних степеница:

Отворене спољне степенице могу да се поставе на предњи део објекта ако је грађевинска линија 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m. Уколико овакве степенице савлађују висину преко 0,90m онда улазе у габарит објекта. Ако се степенице постављају на бочни или задњи део објекта не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта.

--- ПРАВИЛА ЗА ОГРАЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ---

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до максималне висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општинска служба.

Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију 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 до висине 1,40m (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40m уз сагласност суседа). Све врсте ограде постављају се према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

Ограде парцеле на углу не могу бити више од 0,90m од коте тротоара, односно јавног пута, због прегледности раскрснице. Дужину ограде која је висине до 0,90m одређује општинска служба надлежна за послове саобраћаја.

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

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

1. Услови за пројектовање и прикључење на јавни пут, ЈП Дирекција за планирање и изградњу општине Врњачка Бања бр.350-1054/15-1 од 25.09.2015.г.
2. Услови ЈП ЕПС "Електросрбија" д.о.о. Краљево, Погон Врњачка Бања, бр.189/2015 од 7.10.2015.г.
3. Технички услови "Телеком Србија" а.д. ИЈ Краљево, бр.338877/2-2015 ММ од 28.09.2015.г.
4. Услови МЗ Ново Село бр.378/15 од 12.10.2015.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.

Како не постоји улична канализација, а идејним решењем се предвиђају и инсталације водовода и канализације у оквиру објекта, отпадне воде потребно је привремено спроводити у озидану хигијенску непропусну септичку јаму, из које се нечиста вода односи на одређене депоније. Запремина септичке јаме рачуна се према потрошњи воде и времену трајања процеса. Септичку јаму поставити:

- мин. 2,0 m од ограде комплекса;
- мин. 5,0 m од објекта;
- мин. 10,0 m од регулационе линије; и
- мин. 20,0 m од бунара.

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 објекат 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 ЛЕКУ:

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
