



Република Србија
ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА
Општинска управа
Служба за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове
Одсек за урбанизам и еколошке послове
Број: ROP-VBN-16246-LOC-1/2016
Заводни бр. L-2016-46
Дана: 12.07.2016.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 Илија Ђурића 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 и 15 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 гараже за смештај механизације и складиштење робе

За потребе измене локацијских услова бр.350-140/15 28.08.2015 од 28.08.2015.г на к.п.бр.151/10 К.О.Врњачка Бања- гаража за смештај механизације и складиштење робе , класификациони број 127141 Категорија А.

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

- К.п.бр.151/10 К.О. Врњачка Бања;
 - к.п.бр.151/10 К.О.Врњачка Бања; површине укупно 796m², према подацима из листа непокретности начин коришћења и катастарска класа: неизграђена парцела, Њива 4.класе површине,(Увидом у плански документ који је био на снази до 15. јула 1992г. утврђено је да је к.п.бр 151/10 К.О. Врњачка Бања по урбанистичкој намени била у зони породичног становања па сходно чл.87 став 5 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-Ус, 24/11, 121/12 и Одл. Ус 42/13 и 50/13)) није потребно платити накнаду за промену намене земљишта према Закону о пољопривредном земљишту ("Сл.гл. РС" бр.49/92)

ПЛАНСКИ ОСНОВ за издавање локацијских услова:

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

- ПЛАНИРАНА НАМЕНА: СТАНОВАЊЕ: → зона породичног 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:

У ситуационом плану приказана је диспозиција планираног објекта на предметној парцели . грађевинска линија у односу на к.п.бр.151/1 К.О.Врњачка Бања је.мин 5,26 м. Грађевинска линија у односу остале суседне парцеле је мин. 2,5м. Са источне и западне стране мин.2,5м , удаљење од приступног пута 13,42м.

Минимално растојање грађевинске и регулационе линије је 0,00 – 5,00м, 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%).

Пристап јавној саобраћајници: Уговор о конституисању стварне службености послужног добра – ОПУ:353/2016

Подаци о постојећим објектима:

- На парцели не постоје изграђени објекти .
- **Коефицијент изграђености $796 \cdot 0,6 = 477,6 \text{ m}^2$**

ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ за који се издају услови:

Саставни део локацијских услова је **Измена идејног решења приложен уз захтев ИДР бр. 40-128/16**, урађен од стране бироа за пројектовање „АРХИТЕКТ ПРО“ из Врњачке Бање, одговорни пројектант Иван Јеринић , д.и.а, бр.лиценце 300 Ф772 08

Измене Идејног решења се односе на БРГП –новим идејним решењем се укупна бруто површина смањује од 271м² на 252,77м².

КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА / гаража за смештај механизације и складиштење робе , класификациони број 127141 Категорија А.

БРГП -352,77м²

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 етажне, 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, ката 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, видеотека, 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 аптека, 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 кланица 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.139/2015 од 09.07.2015.г.
2. Технички и енергетски услови ИНТЕРКЛИМА д.о.о бр.573 иод 23.06.2015.г.
3. Технички услови ТЕЛЕКОМ СРБИЈА АД бр.232135/2 ММ од 30.06.2015.г.
4. Технички услови ЈП Бели извор бр.01-4284/2015 од 08.07.2015.г.
5. Технички услови Дирекција за планирање и изградњу ЈП општине Врњачка Бања бр.344-722/15-1 од 24.06.2015.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.

Саставни део ових локацијских услова за потребе измене локацијских услова за изградњу објекта **гараже за смештај механизације и складиштење робе** на к.п.бр.151/10 К.О.Врњачка Бања-класификациони број 127141 Категорија А је **Идејно решење ИДР бр. 40-128/16, урађен од стране бироа за пројектовање „АРХИТЕКТ ПРО“ из Врњачке Бање, одговорни пројектант Иван Јеринић, д.и.а, бр.лиценце 300**

Ф772 08 у којем се измене се односе на Електроинсталације одбосно потребну инсталисану снагу НН мреже.

Ови локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања и основ су за потребе измене пројекта за грађевинску дозволу.

Одговорни пројектанта је дужан да измену пројекта за грађевинску дозволу уради у складу са условима садржаним у локацијским условима

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, дипл.правник