



Република Србија

ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА

Општинска управа

Служба за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове

Одсек за урбанизам и еколошке послове

Број: 350-183/15

Дана: 21.08.2015.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 Топаловић Наталије из Руђинаца, 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.367/7 К.О. Руђинци;**
- Површина парцеле је укупно 1.647 m², врста земљишта – пољопривредно, начин коришћења и катастарска класа - њива 3. класе, површине 1.647 m²;
- 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.367/7 К.О. Руђинци била је у зони индивидуалног становања, 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 4, ПОДЦЕЛИНА 4.3.
- **ПЛАНИРАНА НАМЕНА:** **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 м ² БГП = 1 ПМ	П + 1 + Пк

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

ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ за чију изградњу се издају услови:

Саставни део локацијских услова је идејно решење приложено уз захтев, ИДР бр.40-112/15, 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 96,22 m², спратност Пр, БРГП надземних етажа = БРГП
укупно = **96.22 m²**.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА за зону породичног становања:

Минимално растојање грађевинске и регулационе линије је 0,00 – 5,00m. 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.

Највећа дозвољена спратност објеката у овој зони је П+1+Пк.

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

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.

Максимални дозвољени нагиб кровних равни је 30° или мањи.

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена. Максимална висина објекта за индивидуалну стамбену изградњу може износити 12,00 m од нулте коте до слемена објекта.

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.

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

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

Како парцела нема директан приступ јавној саобраћајници, инвеститор је уз захтев доставио доказ о решеном приступу јавној саобраћајној површини: сагласност власника послужног добра (к.п.бр.367/6 К.О.Пуђинци, која је издвојена и користи се као пут), оверену код јавног бележника Олге Крстић у Врњачкој Бањи, дана 14.08.2015.г, бр.УОП:583/2015.

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

1. Услови ЈП ЕПС "Електросрбија" д.о.о. Краљево, Погон Врњачка Бања, бр.153/2015 од 13.08.2015.г.
2. Технички услови "Телеком Србија" а.д. ИЈ Краљево, бр.303849/2-2015 ММ од 25.08.2015.г.
3. Технички услови ЈП "Бели Извор" бр.01-5291/2 од 24.08.2015.г.

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.

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
