



Република Србија

**ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА**

Општинска управа

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

**Одсек за урбанизам и еколошке послове**

Број: ROP-VBN-3937-LOC-1/2016

Датум: 19.04.2016.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 Душана Лазовића из Врњачке Бање, у својству пуномоћника АИК БАНКЕ А.Д. БЕОГРАД, за издавање локацијских услова за изградњу базена на к.п.бр.1087 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. 12. став 1. 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 ПДР "Централна зона са главним бањским парком" ("Сл. лист општине Врњачка Бања" бр.3/07 и 4/09), доноси:

#### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

##### ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

- **к.п.бр.1087 К.О.Врњачка Бања**
- Површина парцеле је укупно 2.056 m<sup>2</sup>, према подацима РГЗ СКН Врњачка Бања: врста земљишта - градско грађевинско земљиште, начин коришћења - земљиште под објектом 459 m<sup>2</sup> (хотел *Александар*, спратности Су+Пр+2+Пк) и земљиште уз објекат, површине 1.597 m<sup>2</sup>;
- Са јужне стране објекта дограђене су и две застакљене терасе (габарита 4,25m x 9,47m и 3,89m x 9,40m), површине укупно 76,8 m<sup>2</sup>; тако да је стварна површина под објектом 535,8 m<sup>2</sup>;
- **Предметна парцела налази се на Црквеном брду (Чајкином брду), које је заштићено као Културно историјска просторна целина од великог значаја** (Сл.гласник СРС бр.47/87); *Амбијентална целина Црквено брдо, простор са културно историјским значајем, се штићи и развија са посебном пажњом. Свака врста изградње, реконструкције или адаптације на овом простору подлеже посебној контроли у смислу амбијенталне усклађености и правилној усмеравања промена амбијенталних вредности. За ово је потребна сагласност надлежног Завода за заштитиу споменика културе.*
- **На основу централног регистра заштићених природних добара Завода за заштиту природе Србије, Црквено брдо (Чајкино брдо) је заштићено као споменик природе.** *Одлуком Скупштине општине за стараоца споменика природе одређено је ЈП "Борјак".*

##### ПЛАНСКИ ОСНОВ:

**ПДР "ЦЕНТРАЛНА ЗОНА СА ГЛАВНИМ БАЊСКИМ ПАРКОМ"**

ЗОНА И ПОЦЕЛИНА:

**ЦЕНТАР – ЗОНА 1, ПОДЦЕЛИНА 1.1**

#### ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ:

- » ТУРИЗАМ И УГОСТИТЕЉСТВО / ХОТЕЛИ Х9
- » ЗЕЛЕНИЛО / ЦРКВЕНО БРДО

#### РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ:

Регулациона линија јесте линија која дели површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Планом су дати аналитички елементи који одвајају остало од јавног грађевинског земљишта. Линија разграничења јавног и осталог грађевинског земљишта дефинисана је тачкама са следећим координатама (број у загради је ознака из текста плана - прилог 5.1 *Списак координата тачака граница осталој грађевинској земљишта*):

(928)	X = 7491709.17	Y = 4830285.98
(927)	X = 7491713.28	Y = 4830303.61
(926)	X = 7491713.87	Y = 4830306.05
(925)	X = 7491765.56	Y = 4830325.10

Линија дефинисана тачкама (928)-(927)-(926) дели предметну парцелу на зону хотела – источно од ове линије и јавне зелене, парковске површине на Црквеном брду – западно од ове линије.

Линија дефинисана тачкама (926)-(925) је регулациона линија за улицу Хероја Чајке, која се налази северозападно од ове линије, а која је према овом плану саобраћајница профила "О-О" (0.5 m + 5.0 m + 0.5 m).

У складу са планом регулационих и грађевинских линија, грађевинска линија је на растојању 4.5 m југоисточно од регулационе линије улице, односно грађевинска линија објекта хотела *Александар*.

#### ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ХОТЕЛИ Х9:

Потес Чајкина улица – Вила Сан – до хотела Звезда, простор који је планиран за детаљну урбанистичко-архитектонску разраду путем конкурса:

- . хоризонтално: максимални проценат заузетости парцеле 35 %.
- . минимална величина парцеле 9.0 ари.
- . вертикално: *Објекте обавезно висином, стилем и материјализацијом уклапају са референтним постојећим објектима који су обележје амбијенталне целине: хотел Београд (Александар), вила Сан, хотел Променада. Није дозвољена оригиналност у избору архитектонског стила, материјала, елементарних композиција и структуре објекта у односу на постојећи поменути контекст. Пожељна је креативна интерпретација постојећих поменутих архитектонских концепција, форми и детаља.*
- . *Приликом израде услова за конкурс, Урбанистичких пројеката и локацијских услова, нову градњу и реконструкцију условити величином парцеле. Инсистирајући на формирању и заокруживању блока - оставити објекте уличном фасадом на планиране грађевинске линије. Инсистирајући на ослобађању унутрашње партера блока и пасажа, њиховом међусобном повезивању и уређивању у облику тераса, озелењених комуникација и сл.- постојећих простора око хотела Београд (Александар), Бреза и Променада.*

#### ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ за чију изградњу се издају услови :

Саставни део локацијских услова је идејни пројекат (главна свеска и пројекат архитектуре) приложен уз захтев, ИДП бр.40-117/15, урађен је од стране „АРХИТЕКТ ПРО“ д.о.о. из Врњачке Бање, главни пројектант Душан М. Лазовић, д.и.а, бр.лиценце 300 L309 12.

КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА / **Помоћни објекат - отворени базен са машинском салом и подашчаним платоом, класификациони број 241221, категорија G**

БРУТО ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ / БГП = БРГП = **183,80 m<sup>2</sup>** (78,80 m<sup>2</sup> базен + 21 m<sup>2</sup> машинска сала + 84 m<sup>2</sup> подашчани плато)

#### **УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ на комуналну и др.инфраструктуру:**

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

1. "Интерклима" д.о.о, техничке и енергетске услове за прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу, бр.2-556 од 29.03.2016.г,
2. ЈП "Бели Извор", техничке услове бр.01-2316/1 од 1.04.2016.г,
3. ОДС "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, "Електродистрибуција Краљево", Погон Врњачка Бања, услове за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, бр.25.4.0.0.Д09.10.-87501/2-16 од 7.04.2016.г,
4. Завод за заштиту споменика културе Краљево, услове за предузимање мера техничке заштите бр.512/2 од 31.03.2016.г,
5. ЈП "Борјак", услове од 18.04.2016.г,
6. Копија плана к.п.бр.1087 К.О.Врњачка Бања, од 28.03.2016.г,
7. Уверење РГЗ СКН Врњачка Бања бр.956-01-8/2016 од 28.03.2016.г,
8. Уверење РГЗ СКН Врњачка Бања бр.952-3/2016-706 од 28.03.2016.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 решење о одобрењу за извођење радова (у складу са чл.145. Закона о планирању и изградњи), инвеститору који уз захтев достави:

1. ИДП израђен 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);
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 одобрење за изградњу, реконструишу инфраструктуру потребну за прикључење тог објекта на водоводну / канализациону мрежу,**
4. изјашњење о начину плаћања доприноса за уређење грађевинског земљишта,
5. 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