



Република Србија

ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА

Општинска управа

Служба за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове

Одсек за урбанизам и еколошке послове

Број: ROP-VBN-2896-LOC-1/2016

Датум: 17.03.2016.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. 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл.гласник РС" бр.113/2015), чл. 7. Став 2. 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

Идејно решење приложено уз захтев није у складу са ПДР "Централна зона са главним бањским парком" ("Сл. лист општине Врњачка Бања" бр.3/07 и 4/09), те није могуће дозволити градњу у складу са поднетим захтевом.

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

- **к.п.бр.1087 К.О.Врњачка Бања**
- Површина парцеле је укупно 2.056 m², према подацима РГЗ СКН Врњачка Бања: врста земљишта - градско грађевинско земљиште, начин коришћења - земљиште под објектом 459 m² (хотел *Александар*, спратности Су+Пр+2+Пк) и земљиште уз објекат, површине 1.597 m²;
- 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 m²; тако да је стварна површина под објектом 535,8 m²;
- **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 шшиши 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 надлежној 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 Скупштинине оштинине 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, стилном 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, елементарне композиције 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. Инсистирају на формирању и заокруживању блока - постојећим објектима уличном фасадом на планиране грађевинске линије. Инсистирају на ослобађању унутрашње партера блока и пасажа, њиховом међусобном повезивању и уређивању у облику тераса, озелењених комуникација и сл.- постојећим простора око хотела Београд (Александар), Бреза и Променада.*

ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ који је предмет захтева :

Идејни пројекат приложен уз захтев за локацијске услове, 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. Саставни делови ИДП су главна свеска и пројекат архитектуре урађени од стране „АРХИТЕКТ ПРО“ д.о.о. из Врњачке Бање, и пројекти конструкције, хидротехничких и електроенергетских инсталација, урађени од стране "ВОДОТЕХНИКА" д.о.о. из Београда.

Уочени су следећи формални недостаци пројектне документације:

- » Наведено је да објекат нема категорију ни класификациони број; према Правилнику о класификацији објеката ("Сл.гласник РС" бр.22/2015), пројектовани објекат припада осталим грађевинама за спорт и рекреацију, **класификациони број 241221, категорија G;**
- » Пројекат конструкције бр. 66-1/2016, урађен од стране "ВОДОТЕХНИКА" д.о.о. из Београда, и који је саставни део достављеног ИДП, потписан је од стране Зорана М. Луковића, д.г.и. (лиценца бр.310 3032 03), самопотписаним уместо квалификованим електронским сертификатом у складу са Законом о електронском потпису ("Сл.гласник РС" бр.135/2004);
- » Као бруто површина објекта чија је изградња планирана, приказана је само површина базена, односно 78,80 m²; доградња потпорних зидова у јужном делу парцеле са постављањем подашчаног платоа (површине 230 m²) изнад постојећег терена на коту 233,30 и у делу изнад доњег платоа постојеће перионице на коту 233,62 (2,38 m изнад коте доњег платоа, односно 3,36 до 3,68 m изнад коте прилазне саобраћајнице и паркинга на к.п.бр.1074/3 К.О.Врњачка Бања), испод чијег једног дела је и машинска сала (21 m²), приказани су само у графичком прилогу *ситуација – новојројектовано стање*, и иако овај плато практично представља новојројектовани објекат на терену, површине 230 m², не зна се шта је осим машинске сале и постојеће перионице пројектовано испод платоа – у тексту се само наводи да се плато ослања на челичну конструкцију; овај објекат није приказан у прегледу основних података у објекту, иако се мора узети у обзир приликом обрачуна процента заузетости парцеле.

Без обзира на формалне недостатке пројектне документације, увидом у ПДР "Централна зона са главним бањским парком", утврђено је да захтев није у складу са планом, из следећих разлога:

Процент заузетости парцеле већи је од дозвољеног (35%), и износи 41% срачунато према достављеном ИДП, графичком прилогу *ситуација – новојројектовано стање*, којим је приказана пројектована површина под објектима 844,60 m² (535,80 + 78,80 + 230); за предметну парцелу, површине 2.056 m², и планом максимално дозвољену заузетост парцеле од 35%, пројектована површина под објектима не сме прећи 719,60 m².

Како идејни пројекат приложен уз захтев није у складу са правилима грађења ПДР "Централна зона са главним бањским парком" ("Сл. лист општине Врњачка Бања" бр.3/07 и 4/09), није могуће дозволити градњу у складу са поднетим захтевом.

ШЕФ СЛУЖБЕ:

Славица Стаменић