



Република Србија

ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА

Општинска управа

Служба за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове

Одсек за урбанизам и еколошке послове

Број: ROP-VBN-14856-LOC-1/2016

Заводни број: L-2016-039

Дана: 14.07.2016.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 „АМИГА“ д.о.о. 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. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл.гласник РС" бр.22/2015 и 89/2015), чл.2 и 3. Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник РС" бр.35/2015), Плана детаљне регулације Спортски центар „РАЈ“ ("Сл. лист општине Врњачка Бања" бр.10/2014) и Потврде урбанистичког пројекта бр.350-179/15 од 19.10.2015.г. доноси,

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ за рушење постојећег и изградњу објекта „AQVA PARK“

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

- К.п.бр.519 К.О. Врњачка Бања;
 - Површина парцеле је укупно 32973м², врста земљишта и начин коришћења :земљиште под зградом објекат 110м², објекат изграђен без одобрења-зграда за спорт и физичку културу, 8088м² Њива 4. Класе, 3511м² Ливада 3.класе, 21264м² Ливада 4.класе -подаци преузети са јавне базе података Републичког геодетског завода (Увидом у плански документ који је био на снази до 15. јула 1992г. утврђено је да су к.п.бр 52/1и 52/3 К.О. Врњачка Бања по урбанистичкој намени биле су у зони рекреације 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:

План детаљне регулације Спортски центар „РАЈ“

- ПЛАНИРАНА НАМЕНА:** → зона спорта и рекреације и „Аqva park“

ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ за који се издају услови:

Саставни део локацијских услова је идејно решење приложено уз захтев, ИДР бр.12/2014, урађено од стране бироа за пројектовање „ALEX ENGINEERING & CONSTRUCTION“ д.о.о.из Београда, одговорно лице Александар Обрадовић , главни пројектант Љиљана Касапов Обрадовић , д.и.а, бр.лиценце 300 Г956 08.

- КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА / „Аqva park“**, класификациони број 241221 Категорија Г ,
- Подаци о постојећем објекту:**Објекат изграђен без одобрења-зграда за спорт и физичку културу површине 110м² који ће бити уклоњен за потребе изградње нових објеката.

Приступ јавној саобраћајници –Према условима Дирекције за планирање и изградњу ЈП општине Врњачка Бања .

Подаци о објектима који се граде а према ИДР бр.12/2014 урађен од стране бироа за пројектовање „ALEX ENGINEERING & CONSTRUCTION“ д.о.о.из Београда,

-Водене површине-укупно 6984,56м²

-Објекти БРГП -1204,61м² од чега:

-објекат бр.1 билетарница бруто 31,17м²

-објекат бр.2 обезбеђење бруто 14,52м²

-објекат бр.3 (food court /caffe) бруто 442,35м²

-Објекат бр.4 Управна зграда ,спратност Пр+1, у онови бруто 448,64м²

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Све спортске и рекреативне терене, као и инсталације, пројектовати у складу са одговарајућим стандардима функционалности и безбедности.

Интерне комуникације у блоку пројектовати према важећим стандардима, водећи рачуна о функционалности целокупног комплекса, планираном броју такмичара и посетилаца и њиховој безбедности.

Обавезан део Урбанистичког пројекта је - пејзажна архитектура, са тачним одабиром биљака и начином садње и одржавања. Хортикултура је важан елемент ове зоне и у ширем урбанистичком контексту, овај комплекс треба да представља амбијенталну везу парковског типа између стамбеног насеља са трговином и саобраћајем и Парк шуме Рај. Пројектовати веће целине зеленила (травњаци са групацијама дрвећа, жбуња и сл.) на ободима или између функционалних целина, а посебно мање целине зеленила и површине у оквиру самих функционалних целина (зелена острва, леје, жардињере, перголе и сл.). У делу ободном делу дуж регулационе линије, нарочито наспрам стамбених зона, пројектовати дрвореде и хорикултуру са функцијом звучне баријере.

Архитектура, материјализација објеката, урбаног мобилијара, партера, расвете и сл, као и инсталациона опрема и хортикултура, као и критеријуми изградње и одржавања треба да буду на највишем доступном нивоу - са обзиром на велику атрактивност ове локације и близину централне бањске зоне.

· Коефицијент изграђености макс.= 1.0

- » обрачунска површина за терене и инсталације је = покривена површина (хоризонтална пројекција) са приступним комуникацијама,
- » обрачунска површина за објекте = БГП објеката са приступним комуникацијама,

· Зелене површине (веће целине зеленила) = мин. 20 %

· Максимална висина :

- » затворених објеката пратећих садржаја = 10 м (П+1).
- » покривених спортско/рекреативних објеката = 16 м.
- » инсталација спортско/рекреативних објеката = 25 м.

Осим објеката спорта и рекреације, свлационица, трибина и неопходних инсталационих постројења, надстрешница и сл, дозвољена је изградња пратећих садржаја:

- канцеларијског и пословног простора у функцији претежне намене спорта и рекреације,
- објеката угоститељства и трговине.

Ови пратећи садржаји не треба да пређу 10% у билансу укупних површина затворених објеката у зони. Препоручује се позиционирање ових објеката дуж грађевинске линије према ободним улицама.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Нису дозвољени испади фасаде, еркери и сл. - изван грађевинске линије.

Удаљеност грађевинске линије од границе зоне (регулационе линије) у делу према ободним улицама износи мин. 8 м. У овом појасу пројектовати тампон зеленила (дрворед и сл.), паркинге, пешачке комуникације и сл.

Није дозвољена изградња стамбених, хотелских, индустријских, производних нити других врста објеката који нису јавног карактера.

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

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

1. Копија плана к.п.бр.519 К.О.Врњачка Бања
2. Услови ОДС, „ЕПС Електродистрибуција „ доо Београд , „Електродистрибуција „ Краљево Погон Врњачка Бања, бр.8Г4.0.0.Д0910.-180328/2-16 од 06.07.2016.г.
3. Технички и енергетски услови за прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу, Интерклима д.о.о. бр.2-567 од 04.07.2016.г.
4. Технички услови ЈП "Бели Извор" бр.01-4715/2 од 05.07.2016.г.

5. Технички услови Телеком Србија бр.255649/1-2016ММ од 12.07.2016.г.
6. Технички услови МУП Сектор за ванредне ситуације „Одељење у Краљеву Инт.бр.09/17/2 бр.217-6882/156 од 08.07.2016.г.
7. Технички услови Дирекције за планирање и изградњу ЈП општине Врњачка Бања бр.344-744/16-1 од 05.07.2016.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 грађевинска дозвола, инвеститору који уз захтев 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, 77/2015 и 58/2016);
 - + пројекту за грађевинску дозволу прилажу се, у складу са чл. 58. Правилника: обавезно -елaborат о геотехничким условима изградње и еlaborат енергетске ефикасности и у зависно од врсте и класе објекта, прилажу се и други еlaborати и студије којима се доказује испуњење основних захтева за објекат;
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 СРЕДСТВУ:

На локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу општине Врњачка Бања, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

ОБРАДИЛА
Биљана Новоселац

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА УПРАВЕ
Славиша Пауновић