



Република Србија

**ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА**

Општинска управа

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

**Одсек за урбанизам и еколошке послове**

Број: РОР-VBN-14212-ЛОС-1/2016

Датум: 30.06.2016.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 УТШ са домом ученика Врњачка Бања, за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу школског ресторана "ИСТРА" на к.п.бр. 711 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

#### ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

- **к.п.бр. 711 К.О. Врњачка Бања**
- Површина парцеле је укупно 744 m<sup>2</sup>, према подацима РГЗ СКН Врњачка Бања: врста земљишта - градско грађевинско земљиште, начин коришћења - земљиште под објектима (изграђени без одобрења за градњу) 395 m<sup>2</sup> и 68 m<sup>2</sup> и земљиште уз објекат, површине 281 m<sup>2</sup>; према подацима наведеним у ИДР достављеном уз захтев, на парцели се налазе четири објекта: ресторан, сирајносни По+Пр, бруио површине основе приземља 450 m<sup>2</sup>, БРГП 505 m<sup>2</sup>, и три помоћна објекта, сирајносни Пр, бруио површине основе приземља 128 m<sup>2</sup>, 5,4 m<sup>2</sup> и 77 m<sup>2</sup>.
- **Ресторан "ИСТРА" је на листи појединачних објеката који уживају претходну заштиту / обнављање и реконструкција објекта који уживају претходну заштитиу обављају се у складу са условима Завода за заштитиу споменика културe.**
- У складу са ПДР "Централна зона са главним бањским парком" ("Сл. лист општине Врњачка Бања" бр.3/07 и 4/09): **за потес пословно прихватног центра (блок Истра, Јадран), обавезна је израда урбанистичког пројекта са избором најбољег идејног решења путем јавног конкурса.**

#### ПЛАНСКИ ОСНОВ:

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

ЗОНА И ПОЦЕЛИНА:

**ЦЕНТАР – ЗОНА 1, ПОДЦЕЛИНА 1.2**

ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ:

» ПОСЛОВАЊЕ И УСЛУГЕ / ГЛАВНИ БАЊСКИ ЦЕНТАР Ц1

Зона главног бањског центра на подручју плана груписана је у шест целина, од којих је највећа целина Пословно-прихватни центар. У овим зонама измешане су функције пословања и становања па је кроз израду плана стављен акценат на измештање функције становања из ових зона. Планом је предвиђена могућност адаптације, реконструкције и доградње објеката доброг бонитета ради прилагођавања функцији пословања, као и рушење објеката лошег бонитета и изградња нових пословних објеката у складу са параметрима датим у табелама: *Основни урбанистички показатељи и Одређивање потребног броја паркинских места.*

извод из табеле – основни урбанистички показатељи:

| ЗОНА                                      | КАРАКТЕР КОРИШЋЕЊА ЗАМЉИШТА СТАНОВАЊЕ : ДЕЛАТНОСТ       | КОЕФ. ИЗГРАЂЕНОСТИ | СТЕПЕН ИСКОРИШЋЕНОСТИ                          | НАЧИН ПАРКИРАЊА                                   | КАРАКТЕР ВИСИНСКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ (МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ) |
|---|---|--------------------|--|---|---|
| ЗОНА УЖЕГ ЦЕНТРА, УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА | НЕМА ОГРАНИЧЕЊА ЗА ДЕЛАТНОСТИ КОЈЕ НЕ ОМЕТАЈУ СТАНОВАЊЕ | 1,0 до 1,2         | до 60% (изузетно парцеле на углу блока до 80%) | НА ПАРЦЕЛИ У ОДНОСУ 100 м <sup>2</sup> БРГП =1 ПМ | По+Пр+1-3   |

Максимални параметри нису увек оствариви/сваки параметар зависи и од других параметара.

Дати коефицијенти односе се на целокупни простор одређене намене.

Одређивање потребног броја паркинских места за пословни простор (издвојен или у оквиру стамбено-пословног објекта), извршити према табели:

|                               |                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| » банке                       | 2,0 ПМ на 100 м <sup>2</sup> БРГП-а |
| » робна кућа                  | 1,8 - -                             |
| » ресторан                    | 4-8 столица/1 ПМ                    |
| » хотели                      | 2-10 кревета/1 ПМ                   |
| » спортске хале               | 8-12 гледалаца/1 ПМ                 |
| » пословни објекти – агенције | 1,0 ПМ на 100 м <sup>2</sup> БРГП-а |
| » канцеларије – бирои         | 1,4 - -                             |

#### РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ:

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

Регулационе линије су југозападна граница предметне парцеле са к.п.бр. 710 К.О. Врњачка Бања и југоисточна граница са к.п.бр. 2128/1 К.О. Врњачка Бања, а са североисточне стране регулациона линија је дефинисана тачкама са следећим координатама (број у загради је ознака из текста плана - прилог 5.1 *Списак координата тачака граница осталој грађевинској земљишћу*):

(248) X = 7491828.97 Y = 4830774.29

(249) X = 7491828.53 Y = 4830774.36

(250) X = 7491828.59 Y = 4830774.61

(251) X = 7491800.17 Y = 4830784.08

Грађевинске линије задате планом, за к.п.бр. 711 К.О. Врњачка Бања су југозападна и југоисточна грађевинска линија објекта ресторана "ИСТРА".

#### МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА:

За потес пословно прихватног центра (блок Истра, Јадран), **обавезна је израда урбанистичког пројекта са избором најбољег идејног решења путем јавног конкурса.**

**ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ за који се издају услови:**

Саставни део локацијских услова је идејно решење реконструкције и доградње школског ресторана приложено уз захтев, ИДР бр.40-102/16, урађено од стране „АРХИТЕКТ ПРО“ д.о.о. из Врњачке Бање, главни пројектант Душан М. Лазовић, д.и.а, бр.лиценце 300 L309 12.

Идејним решењем је на предметној локацији планирана реконструкција и доградња постојеће школског ресторана "ИСТРА", сиратности По+Пр, уз рушење постојећих помоћних објеката и зашварање постојеће подрума. Новопроектировани објекти сиратности Пр, представља 1 слободностојећу јединицу, неправилне основе, планирану за употребу образовања и уосмишљава.

КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА /Класификациони број 121114, Категорија V - засебне зграде ресторана, брера, канџина површине преко 400 m<sup>2</sup>

БРУТО ПОВРШИНА И СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА / у основи 675 m<sup>2</sup>, спратност Пр, БРГП надземних етажа = БРГП укупно = 675 m<sup>2</sup>.

**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), којим је за предметну локацију прописана обавезна израда урбанистичког пројекта са избором најбољег идејног решења путем јавног конкурса, те није могуће дозволити градњу у складу са поднетим захтевом.**

ШЕФ СЛУЖБЕ:

Славица Стаменић