

Република Србија
АП Војводина
ОПШТИНА ВРШАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанистичко-грађевинске
и имовинско-правне послове
Број: 353-81/2015-IV-03
Дана: 14.09.2015. године
Вршац, Трг Победи бр. 1
Тел. бр. 800-544
ДС

Општинска управа Општине Вршац, Одељење за урбанистичко-грађевинске и имовинско-правне послове на основу члана 8. и 8ђ. у вези члана 53.а – 57 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014), чл.5. и 9. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/2015), чл.7, 12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Службени гласник РС", бр.22/2015), Генералног плана Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 4/2007 и 6/2007), Плана детаљне регулације дела насеља »Брег« Вршац ("Службени лист општине Вршац", бр. 2/2005), Урбанистичког пројекта бр.52-2/14 од јула 2015. године за доградњу и реконструкцију хотелског комплекса „Villa Breg“ у блоку бр.6 у Вршцу на катастарским парцелама бр. 5519/1 и 6606 КО Вршац, бр. потврде 350-63/2015-IV-03 од 10.09.2015. године, члана 16. Одлуке о организације Општинске управе ("Службени лист општине Вршац" бр. 2/2009), и члана 192 Закона о општем управном поступку ("Сл. лист СРЈ", бр. 33/97 и 31/2001) по захтеву ДОО „Брег“ из Вршца, ул. Горанска б.б. од 08.06.2015.године, издаје,

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I. за доградњу и реконструкцију хотелског комплекса „Villa Breg“, спратности По1+По2+По3+П+2+Пк, бруто развијене грађевинске површине дограђеног и реконструисаног дела 288,01м² на парцели бр.6606 КО Вршац површине 5096м² и бруто развијене грађевинске површине дограђеног и реконструисаног дела 2122,99м² на парцели бр.5519/1 КО Вршац, површине 4622м², категорије Б, класификациони број 121112, у Улици Горанској б.б. у Вршцу.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Ови локацијски услови издају се на основу Генералног плана Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 4/2007 и 6/2007), Плана детаљне регулације дела насеља »Брег« Вршац ("Службени лист општине Вршац", бр. 2/2005) и Урбанистичког пројекта бр.52-2/14 од јула 2015. године за доградњу и реконструкцију хотелског комплекса „Villa Breg“ у блоку бр.6 у Вршцу на катастарским парцелама бр. 5519/1 и 6606 КО Вршац, бр. потврде 350-63/2015-IV-03 од 10.09.2015. године.

III. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Комплекс хотела "Брег"

На падинама Вршачког брега уз пешачку улицу Мате Матејића ("Степениште") која повезује Сунчани трг и Црквицу лоциран је хотел "Брег". Хотел је у фази реконструкције; (доградња и надградња) при чему су планирани повећани смештајни капацитети, ниво опремљености и услуга.

Комплекс хотела "Брег" се састоји од:

- зграде хотела
- саобраћајних површина (прилази - колски и пешачки, колско манипулативни платои, гараже, паркиралишта)
- зелене површине са урбаним мобилијаром (клупе, селетле, базени, водоскоци, фонтане и сл.).

За комплекс хотела неопходна је израда Урбанистичког пројекта за препарцелацију и уређење катастарских парцела.

У циљу обезбеђивања реализације планских циљева потребно је одредити урбанистичке критеријуме и услове за изградњу и реконструкцију свих планираних садржаја Плана.

1. Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7⁰MCS скале.
2. За све евентуалне радове на обухваћеним објектима и локалитетима који подлежу мерама заштите на основу Закона о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94) обавеза је власника - носиоца права коришћења да прибави дозволу надлежног Завода за заштиту споменика културе.
3. При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 37/88).
4. Спровојати мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине.
5. При пројектовању и грађењу стамбених и других објеката придржавати се Закона о планирању и изградњи и Правилника о минималним техничким условима за изградњу станова.
6. За остале објекте придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу.
7. На грађевинској парцели дозвољена је изградња стамбеног објекта (стамбено-пословног, пословно-стамбеног) и другог објекта.
8. За потребе парцелације и препарцелације као и за потребе спровођења урбанистичког плана када је планом предвиђено (за садржаје чија се организација и изградња не може прецизно предвидети) израђује се Урбанистички пројекат.
9. Објекти породичног становања могу бити: слободностојећи, двојни или објекти у низу.
10. Породични стамбени објекти су објекти за становање са највише 4 стамбене јединице и просечном величином стана од 80 m².
11. На постојећим парцелама породичног становања које величином не испуњавају услове из Плана могу се градити нови објекти исте величине и положаја као постојећи објекат.

3.2.1. Правила за обнову и реконструкцију постојећих објеката

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- реконструкција постојећих објеката може се дозволити у складу са Законом о планирању и изградњи и Правилима грађења и условима из овог Плана
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта,
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

У блоку А врши се доградња ресторана на нивоу -3,96м, доградња терасе уз рецепцију на нивоу +0,00м, доградња терасе са јужне стране за собе на нивоу +3,60м и доградња односно реконструкција етаже са апартманима и терасом на коти +7,20м. Од претходних радова потребно је уклонити постојећи део на коти +7,20м, северно од лифта и степенишног простора.

У блоку Б врши се доградња смештајног анекса на нивоима -9,27м, -6,07м, - 2,36м и +1,25, укупне бруто површине 2077,00м². Сви нивои су смештајни сем -9,27м који је намењен рекреацији и техничким просторима. Смештајни део има капацитет од 33 двокреветне собе распоређене у три нивоа. У блоку Б је предвиђена и тотална реконструкција и претварање камин бара са пратећим просторима у председнички апартман. Овим радовима ће површина хотела бити проширена за 46,04м² а остали радови су предвиђени на постојећој плочи на нивоима +4,25м, +4,75м и +5,31м, укупне бруто површине 542,34м². Од претходних радова потребно је уклонити постојећи део каминбара на котама +4,25м, +4,75м и +5,31м и доградити од другог сутерена па све до приземља три просторије како би на нивоу камин бара и тај део простора био у оквиру председничког апартмана.

Доградње, надградње и реконструкције у оба блока су предвиђене у свему као и основна конструкција, што значи да се надовезује на постојећи конструктивни систем и поштује примењене растере и распоне. Спољна обрада и примењени материјали су у потпуности доследни већ примењеним.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама успостављају се јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле тј. хотелског комплекса. Планирани радови могу се изводити у једној фази, или - у зависности са усклађивањем са радом хотела - у више фаза : проширење ресторана, доградња терасе, реконструкција и доградња апартмана, доградња анекса, реконструкција и доградња камин бара у апартман. Могућа је комбинација фаза.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Планирана реконструкција и доградња у блоку А врши се у оквиру постојећег хоризонталног максималног габарита објекта , односно унутар постојећих грађевинских линија. Доградња анекса у блоку Б , на нивоима -9,27м, -6,07м, -2,36м и +1,25 врши се са северне стране постојећег објекта, на парцели 5519/1. Грађевинска линија према парцели кат. бр. 6619/6 (јавно грађевинско земљиште) поклапа се са постојећом регулационом линијом, коју објекат тангира својим истуреним деловима у дужини од 39 цм, 52цм и 60 цм. Са источне стране дограђени анекс је повучен у односу на постојећи праваца грађевинске линије за 3,13 м, док се у правцу севера грађевинска линија помера за 28,15 м , колико износи дужина дограђеног дела на нивоу тла (сутерен 3 и сутерен 2) . На нивоу сутерена 2 , између дограђеног анекса и постојећег објекта постоји колско-пешачки пролаз, ширине 3,50 м и минималне висине 3,50 м, кроз који се остварује саобраћајна веза и колски приступ западног дела парцеле 5519/1 и јавне површине - улице Топовски пут.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 м, односно регулациону линију више од 1,2 м, и то на делу објекта вишем од 3,0 м. Ако је хоризонтална пројекција испада већа, онда се она поставља на грађевинску односно регулациону линију.

НОВОПРОЈЕКТОВАНИ УРБАНИСТИЧКИ ИНДЕКСИ

Предвиђеним интервенцијама се повећава бруто површина објекта као и површина под објектом, а намена пројектованих површина, њихова диспозиција по блоковима и етажама дати су прегледно у табели бр. 3 .

БЛОК	Број	Назив простора	БГП(м²)	Увећање БГП(м²)	Кота пода (нивои)
А	1	Доградња ресторана	46,87	46,87	-3,96
А	2	Доградња терасе рецепције	126,20	126,20	±0,00
А	3	Доградња терасе на првом спрату	32,09	32,09	+3,60
А	4	Надградња апартмана са терасом	210,51	82,85	+7,20
Укупно блок А:			415,67	288,01	
Б	1	Реконструкција и доградња камин-бара у апартман	542,34	46,04	+4,25 +4,75 +5,31
Б	2	Смештајни анекс са кугланом	2076,95	2076,95	-9,27 -6,07 -2,36 +1,25
Укупно блок Б:			2619,29	2122,99	
Укупно блок А+Б:			3034,96	2411,00	

Табела бр. 3 : Намена и диспозиција новопроектваног простора

Преглед постојећих и новопроектованих површина објекта хотела (Блок А и Блок Б) дати су у табели бр. 4 :

"Вилла брег"	постојећа брuto П/м ²	новопроект. брuto П/м ²	УКУПНЕ брuto П/м ²
Блок А	5505.10m ²	288.01m ²	5793.11m ²
Блок Б	3834m ²	2122.99m ²	5956.99m ²
Укупно	9339.10m ²	2411m ²	11750.01m ²

Табела бр. 4 : Постојеће и новопроектване површине објекта хотела

Повећањем површина комплекс објекта остаје у границама дозвољених параметара дефинисаним Планом дертаљне регулације дела насеља "Брег" :
максимални дозвољени индекс заузетости парцеле је 70% а индекс изграђености је 2,4.
Предвиђеним интервенцијама остварене су површине и индекси приказани у табелама бр. 5 и бр. 6 :

ТАБЕЛА БР. 5 : ПОВРШИНЕ - НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ

број парцеле	површина парцеле	површина под објектима	брuto површ. објекта
5519/1	4622 m ²	2794,50 m ²	6849,99 m ²
6606	5096 m ²	3051 m ²	6443,11 m ²

табела бр. 5

ТАБЕЛА БР. 6 : УРБАНИСТИЧКИ ИНДЕКСИ

број парцеле	индекс заузетости	индекс изграђености
5519/1	60,46 %	1,482
6606	59,87 %	1,264

Табела бр. 6

Уколико се површине под објектом хотелског комплекса увећају саобраћајним површинама на папрцелама 6606 и 5519/1 , однос тако сумиране површине и укупне површине парцела износи 70 % .

Задржавају се постојећа максимална спратност и висина објекта.

Постојеће зелене површине се умањују у делу дограђеног анекса и окретнице са западне стране колског пролаза на парцели 5519/1, чиме се добијају вредности зелених површина приказаних у табели бр. 7. Величина зелених површина на нивоу комплекса већа је од планског минимума (табела бр. 7).

ТАБЕЛА БР. 7 : ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ - НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ

broj parcele	površina parcele	површ. под травом и зеленилом	% zelenih површина
5519/1	4622 m ²	717,80 m ²	15,53%
6606	5096 m ²	1264 m ²	24,80%
kompleks	9718 m ²	2025,30 m ²	20,39%

Табела бр. 7

Задржава се присуство зеленила интегрисаног у објекат. Однос лишћара и четинара треба да буде 5:1, у складу са планским одредницама.

ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА И ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ

Задржавају се постојећи приступи парцели . Дистанцирањем анекса на нивоу сутерена 2 на коти -7,15 м, на удаљење од 3,5 м од постојећег објекта, формира се колски пролаз и остварује могућност саобраћајне повезаности западног дела парцеле 5519/1 са јавном површином, односно обезбеђује прилаз противпожарних, интервентних и других возила до објекта.

За потребе паркирања возила гостију и запослених у хотелу, задржавају се паркинг места у гаражи као и контролисани, уређени паркинг простори на парцелама кат.бр. 6617 и 6615/2, у непосредном окружењу хотелског комплекса. Додаје се 5 нових паркинг места на нивоу гаражног платоа, односно на нивоу сутерена 3, на коти 168,40м. На овај начин за комплекс је обезбеђен (на парцелама комплекса и паркинг просторима у функцији хотела) довољан број паркинг места, према плану детаљне регулације (48 постојећих хотелских јединица , 33 нове двокреветне собе, 2 нова апартмана, постојећи број ресторанских места). Могуће је уређење додатних површина за паркирање путничких возила, у оквиру парцела истог корисника, у непосредном окружењу објекта (парц. кат. бр.5481/2, 5482/4), са приступом са парцеле 9865 (Топовски пут), са димензијама паркинг места 5,0 х 2,5 м од бехатон плоча, растера, или застором од асфалта, у складу са планским одредницама и важећим правилницима. Не предвиђа се изградња нових ограда око парцеле или објекта. У циљу контролисаног приступа парцели са западне стране , уз поштовање услова несметаног приступа парцели противпожарних возила, могућа је реконструкција дела постојеће оgrade - проширењем пролаза (колског улаза на парцелу) ка јужној граници парцеле, а део оgrade који се налази изван парцеле 6606, са западне стране планом предвиђене регулационе линије (на парцели 6607/4 и 6607/3) могуће је порушити.

ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ; ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ТЕХНИЧКА, ХИГИЈЕНСКА, ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА, БЕЗБЕДНОСНИ И ДРУГИ УСЛОВИ

Постојећи хотелски комплекс опремљен је прикључцима на комуналну инфраструктуру и не планирају се нови прикључци. Постоје прикључци на градску водоводну мрежу, фекалну и атмосферску канализацију, електро и ТТ подземну инсталацију, као и на гасну мрежу. Картиране постојеће трасе подземних инсталација приказане су на копији плана подземних инсталације (у прилогу), а на основу ње и на Плану прикључења на комуналну инфраструктуру (графички прилог бр. 6). Прикључак на фекалну канализациону мрежу није учртан у копији плана, а трасе атмосферске канализације на парцели нису геодетски снимљене, већ су приказане на основу распореда шахтова и сливних решетки на парцели, те је приликом израде главног пројекта потребно **проверити** правце простирања канализационе мреже, ради евентуалне измене трасе појединих делова, према условима и уз сагласност надлежног дистрибутера, као и правце простирања водоводне мреже , посебно у делу парцеле 5519/1 на месту доградње будућег анекса . Пре изградње анекса на парцели 5519/1 извршити измештање трасе постојећег хидрантског вода, у складу са условима дистрибутера. Такође је потребно растојање инсталација у паралелном вођењу пројектовати на минимално 0,50 м растојања од постојећег гасовода, а у случају евентуалне потребе измештања гасне мреже прибавити услове надлежног комуналног предузећа. При изради пројектне документације испоштовати све услове дате Правилима за водопривредну инфраструктуру, Правилима за електроенергетску и РТВ инфраструктуру, Правилима за гасну инфраструктуру која су дати у прилогу Урбанистичког пројекта.

Објекат мора бити изграђен (реконструисани) у складу са важећим Законима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објекту, имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Сву пројектну документацију радити у складу са "Законом о заштити од пожара" ("Сл. гласник РС" бр. 111/09 и 20/15) , "Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара" ("Сл. лист СФРЈ " број 30/91), "Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона" ("Сл. лист СФРЈ" бр. 53/88 и 54/88 и "Сл. лист СРЈ" бр. 28/95), "Правилником о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења "("Сл. лист СРЈ" бр. 11/96) и стандардима СРПС ИЕЦ 1024-1 и СРПС ИЕЦ 1024-1-1, "Правилником о техничким нормативима за приступне путеве,

окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара" ("Сл. лист СРЈ" бр. 4/95), "Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија" (Сл. лист СЦГ бр.31/2005).

Пословни објекти (односно пословни простори) намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовање и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим ообама ("Сл. гласник РС" бр. 22/15).

Ради заштите животне средине све врсте манипулативних радова, као и редовна употреба уређаја, опреме и возила око објекта и на објекту морају се вршити у складу са процедурама прописаним законским и подзаконским актима и другим важећим прописима.

IV. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ОРГАНА, ОРГАНИЗАЦИЈА И ИНСТИТУЦИЈА И ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА:

1. ДКП "Други октобар" Вршац - ЕЈ "Водовод" : Технички услови бр. 15/29 од 06.07.2015.године
2. ДКП "Други октобар" Вршац - ЕЈ "Гасовод" : Технички услови за гас за локацијске услове бр. 1060/2/2015 од 06.07.2015. године
3. Предузеће за телекомуникације "Телеком Србија" АД, Београд : Услови за израду локацијских услова за реконструкцију и доградњу хотела на кат.парцели 6606 и 5519/1 К.О:Вршац, број 6995/226615/2-2015 од 26.06.2015. год.
4. ПД "Електровојводина" ДОО Нови Сад,Електродистрибуција "Панчево " : Услови за пројектовање и прикључење број 5.30.4-4632/15 од 30.06.2015.год.
5. Република Србија, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, Технички услови за заштиту од пожара 07/24/1 број 217-7943/15-1 од 13.07.2015. године.

V. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ИЗ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

1. Положај у насељу
2. Блоковска подела Генерални план
3. План намене површина
4. Постојећа регулација
5. Планирана регулација
6. План прикључења
7. План партерног уређења

VI. ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРОЈЕКТА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ.

VII. ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ВАЖЕ 12 МЕСЕЦИ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА ИЛИ ДО ИСТЕКА ВАЖЕЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ИЗДАТЕ У СКЛАДУ СА ТИМ УСЛОВИМА, ЗА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ПОДНЕТ ЗАХТЕВ.

ДОО „Брег“ из Вршца, ул. Горанска б.б. поднело је захтев овом одељењу дана 08.08.2015. године под бр. 353-81/2015-IV-03, за издавање локацијских услова за доградњу и реконструкцију хотела.

Уз захтев за издавање издавање локацијских услова, приложена је следећа документација:

- извод из катастра подземних вода од 03.02.2015;
- идејно решење бр.4.1/2015 од марта 2015. године које је израдило предузеће за пројектовање, инжењеринг, промет и услуге «Mont Metal SN» ДОО из Вршца, ул.Жарка Зрењанина бр.9а;

- копија плана од 11.12.2014.
- извод из катастра водова од 11.12.2014.
- потврда Урбанистичког пројекта бр. 350-63/2015-IV-03 од 10.09.2015. године.

Чланом 53.а став 5. Закона о планирању и изградњи, прописано је да локацијске услове за објекте који нису одређени у члану 133. и 134. истог закона, издаје надлежни орган јединице локалне самоуправе.

По службеној дужности у обједињеној процедури прибављени су технички услови за прикључење ДОО «Електровојводина», «Електродистрибуција Панчево», технички услови ДП «Други Октобар», ЕЈ «Водовод» Вршац, технички услови ДП «Други Октобар», ЕЈ «Гасовод» Вршац, технички услови ПТ «Телеком Србија» АД Панчево и технички услови за заштиту од пожара о трошку инвеститора и приложен је доказ о уплати трошкова издавања.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе прилаже се следећа документација:

- 1) локацијски услови;
- 2) пројекат за грађевинску дозволу;
- 3) извод из пројекта за грађевинску дозволу;
- 4) доказ о праву својине, односно праву закупа на грађевинском земљишту;
- 5) доказ о уплати административне таксе.

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Општинска административна такса за ове услове наплаћена је у износу од 40.000,00 динара у складу са Одлуком о општинским административним таксама ("Сл. лист општине Вршац", бр.13/2009).

На ове услове може се поднети приговор општинском већу општине Вршац у року од три дана од пријема истих.

Обрадио: дипл.инж.арх. Дамир Средић

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. Архиви.

НАЧЕЛНИК

дипл.прав. Наташа Тадић