

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

АП Војводина

ГРАД ВРШАЦ

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за просторно планирање,
урбанизам и грађевинарство

Број: ROP-VRS-36844-LOC-1/2018

Заводни број: 353-215/2018-IV-03

Датум: 03.01.2019. год.

Вршац, Трг победе 1

Тел.бр: 800-544

ДС

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Вршца на основу члана 53а – 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, 145/2014 и 83/2018), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/2015, 114/2015 и 117/2017), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015, 96/2016 и 120/2017), Генералног плана Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 4/2007 и 6/2007), Генералног урбанистичког плана Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 16/2015), 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 „Вилла Брег“ у блоку бр.6 у Вршцу на катастарским парцелама бр. 5519/1 и 6606 КО Вршац и чл. 17 Одлуке о организацији Градске управе ("Службени лист општине Вршац" 20/2016), по захтеву ДОО „Брег“ из Вршца, Горанска улица б.б. поднетом 12.12.2018. године путем пуномоћника Марине Гавриловић из Београда, ул. Бране Црнчевића бр.12/26, издаје,

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I. за доградњу и реконструкцију апартмана бр.607 у блоку А хотела Вила Брег, бруто развијене грађевинске површине 79,36м², категорије В, класификациони број 121 112, на кат.парц.бр. 6606 КО Вршац, површине 5096м², у Горанској улици 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), Генералног урбанистичког плана Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 16/2015), 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 „Вилла Брег“ 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" 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.

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.

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

- Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7⁰МЦС скале.

- 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.

- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 37/88).

- Спровести мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине.

- При пројектовању и грађењу стамбених и других објеката придржавати се Закона о планирању и изградњи и Правилника о минималним техничким условима за изградњу станова.

- За остале објекте придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу.

- На грађевинској парцели дозвољена је изградња стамбеног објекта (стамбено-пословног, пословно-стамбеног) и другог објекта.

- 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.

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

Регулациона линија је постојећа, а грађевинска унутар граница парцеле.

УРБАНИСТИЧКИ ИНДЕКСИ

Максимални дозвољени индекс заузетости парцеле је 70% а индекс изграђености је 2,4.

ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Комплекс хотела у оквиру своје парцеле обезбедиће лаку доступност свим возилима, почев од возила снабдевања, до комуналних возила и ургентних возила (хитна помоћ, ватрогасна служба) како акцидентне ситуације не би имале велике људске и материјалне последице.

У оквиру комплекса обезбедиће се пратећи простори за стационирање возила (у гаражама, на отвореном у оквиру самог хотела) за све посетиоце хотела, хотелских садржаја и за запослене, према нормативима за такве садржаје.

ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ТЕХНИЧКА, ХИГИЈЕНСКА, ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА, БЕЗБЕДНОСНИ И ДРУГИ УСЛОВИ

Објекат мора бити изграђен (реконструисани) у складу са важећим Закономима 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), "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 објеката од атмосферског пражњења" ("Сл. лист СРЈ" бр. 11/96) и стандардима ЈУС ИЕЦ 1024-1 и ЈУС 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 условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

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.

ПРАВИЛА ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТАТА

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.

ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И АМБИЈЕНТАЛНА ЦЕЛИНА

За простор обухваћен Планом детаљне регулације дела насеља Брег У Вршцу услови заштите дефинисани од Завода за заштиту споменика културе у Панчеву су:

1. Очување трасе и реконструкција степеништа у улици Мате Матејића ("Степениште")
2. Увођење јавне расвете у улици Мате Матејића
3. Изградња тротоара у свим улицама које немају тротоар
4. Очување визура на вршачко средњовековно утврђење - споменик културе од великог значаја и Капела Светог крста на Брегу (1720.год.)
5. Очување и реконструкција зиданих стубова "Станица" које се налазе на некадашњој "Калварији"
6. Партерно и хортикултурни уређење непосредне околине хотела "Брег"
7. Уколико се у току извођења грађевинских и других радова на подручју Плана наиђе на археолошко налазиште, извођач радова је дужан да одмах обустави радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе како би се обавили заштитни археолошки радови.

У оквиру границе Плана не постоје утврђени споменици културе и евидентирана културна добра, постоје елементи на које треба обратити посебну пажњу у циљу очувања културног наслеђа. Пре свега препознатљиве визуре на вршачко средњовековно утврђење; Капелу Светог крста; ведућу самог брега, старо степениште са зиданим "Станицама" некадашње "Калварије", изван број вила из прве половине двадесетог века и археолошка налазишта.

Преглед значајних објеката:

1. Вршачко средњовековно утврђење
2. Капела Светог крста

3. Калварија
4. Виноградарске кућице и виле

ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Не постоје подаци да се на посматраном подручју у обухвату Плана налазе заштићена природна добра, те се не постављају ни посебна правила и услови у том смислу.

УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ И ОСТАЛУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водовод: Постојеће.

Канализација: Постојеће.

ТТ мрежа и постројења: Постојеће.

Гасификација: Постојеће.

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

1. Услови у погледу мера заштите од пожара МУП Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, бр.217-19366/18-1 од 28.12.2018. године.

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

VI. ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ВАЖЕ 2 ГОДИНЕ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА ИЛИ ДО ИСТЕКА ВАЖЕЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ИЗДАТЕ У СКЛАДУ СА ТИМ УСЛОВИМА, ЗА КАТАСТАРСКУ ПАРЦЕЛУ ЗА КОЈУ ЈЕ ПОДНЕТ ЗАХТЕВ.

ДОО „Брег“ из Вршца, ул. Горанска б.б. поднело је овом одељењу 12.12.2018. године, захтев за издавање локацијских услова под бр. ROP-VRS-36844-LOC-1/2018, заводни бр.353-215/2018-IV-03, путем пуномоћника Марине Гавриловић из Београда, ул. Бране Црнчевића бр.12/26, за доградњу и реконструкцију апартмана бр.607 у блоку А хотела Вила Брег, бруто развијене грађевинске површине 79,36м², категорије В, класификациони број 121 112, на кат.парц.бр. 6606 КО Вршац, површине 5096м², у Горанској улици б.б. у Вршцу.

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

- идејно решење бр. VBR-IDR607 од новембра 2018. године израђено од стране СРМ Consulting, Анастаса Јовановића бр.1, Београд;
- пуномоћје за поступање у поступцима централног информационог система;
- доказ о уплати накнаде за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од 2.000,00 динара.

У поступку обједињене процедуре, прибављени су извод из катастра водова и копија плана парцеле и услови заштите од пожара МУП Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву и приложени су докази о уплати трошкова издавања.

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.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе прилаже се следећа документација:

- 1) локацијски услови;
- 2) извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;

- 3) пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације, у електронској форми;
- 4) доказ о уплати административне таксе.

Градска административна такса у износу од 4.000,00 динара наплаћена је у складу са Одлуком о измени одлуке о општинским административним таксама ("Сл.лист општине Вршац", бр. 13/2009).

Републичка административна такса за захтев наплаћена је у износу од 310,00 динара по тар.бр.1. Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн., 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017 и 3/2018 - испр.).

На ове услове може се поднети приговор електронским путем кроз ЦИС Градском већу Града Вршца у року од три дана од пријема истих.

Обрадио: дипл.инж.арх. Дамир Средић

Доставити:

1. Подносиоцу захтева, путем пуномоћника;
2. МУП Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву;
3. Грађевинској инспекцији;
4. Архиви.

НАЧЕЛНИК

дипл.грађ.инж. Зорица Поповић