



Република Србија
ОПШТИНА ГОЛУБАЦ
Општинска управа
Одељење за урбанизам и изградњу, комуналне,
инспекцијске и имовинскоправне послове
Број: службено
22.03.2022.године
ГОЛУБАЦ
Ул. Цара Лазара 15
01/678-483
О.Ј.С.

Поступајући по захтеву Општине Голубац, ул. Цара Лазара број 15, за издавање информације о локацији, Одељење за урбанизам и изградњу, комуналне, инспекцијске и имовинскоправне послове, на основу чл. 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.72/09,81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 83/2018 37/2019 - др. закон и 9/2020) и члана 4. Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС", број 3/10) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ
за кат. парцелу број 1393 КО Винци

- Информација о локацији издаје се на основу Плана детаљне регулације туристичке зоне "ВИНЦИ – УСИЈЕ" ("Службени гласник општине Голубац", бр. 11/2015)

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Нормативи и критеријуми:

- Предметна парцела се налази у Винцима и припада грађевинском земљишту осталих намена и намењено је за следеће претежне намене:
 - туристичко-смештајне капацитете, хотелског типа (са пратећим и спортско-рекреативним садржајима);
 - туристичко-смештајне капацитете, пансионског и апартманског типа (с тим што се препоручује форсирање комерцијалних видова туристичког смештаја, што се може постићи и нпр. кроз одговарајуће накнаде за уређење грађевинског земљишта, тако што ће се дати предност пансионима, који омогућавају запошљавање и отварање нових радних места);
 - комплекс марине, у насељу Винци;
 - комерцијална делатност (која обухвата комплекс мотела "Винци", који је и евидентирано културно добро);
 - становање (повремено и стално).
- Дозвољене пратеће делатности су: спортско-рекреативни комплекси, трговина на мало, објекти који доприносе богатијем и разноврснијем садржају боравка (објекти културног, забавног, рекреативно-спортског карактера), уређене зелене површине,



специјалне туристичке делатности и службе, специјализоване занатске делатности (за нпр. Поправку пецарошке опреме, наутичку делатност и слично). У овој намени се налазе и саобраћајне површине, улице, скверови, комунална инфраструктура и зеленило.

- Намене које нису дозвољене су производња и обрада сировина, складишта, робни и дистрибутивни транспорт, садржаји који генеришу велико саобраћајно оптерећење, изазивају велику буку и слично.
- Типологија објеката: слободностојећи, у прекинутом и непрекинутом низу

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- Услови за постојеће објекте - Код постојећих објеката дозвољена је замена постојећег објекта, реконструкција, доградња, надградња, адаптација, санација, инвестиционо одржавање и текуће (редовно) одржавање објекта, као и промена намене, уз поштовање свих прописаних урбанистичких параметара који се примењују за нову изградњу.
- Код евидентираних културних добара, обавезна је сарадња и прибављање услова и сагласности надлежног завода за све радове и интервенције на објектима и заштићеној околини (катастарској парцели на којој се налазе објекти).

Услови за естетско и архитектонско обликовање објеката

- Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се архитектонским пројектом.

- У обликовном смислу, нови објекти треба да буду уклопљени у амбијент, са квалитетним материјалима и савременим архитектонским решењима.

Услови за уређење парцеле/комплекса

- Дозвољена је фазна реализација комплекса и градња објекта, до реализације максималних капацитета, тако да се у свакој фази обезбеди несметано функционисање у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина и задовољење инфраструктурних потреба.

- Интерну саобраћајну мрежу планирати тако да опслужује све планиране објекте и кружни ток за возила посебне намене (противпожарна и слично).

У оквиру комплекса, противпожарни пут не може бити ужи од 3,5m за једносмерну комуникацију, односно 6,0m за двосмерну комуникацију.

Смернице за спровођење Плана

Подручја за обавезну израду урбанистичког пројекта су:


· туристичко-смештајни капацитети, у оквиру целине “Туристички комплекс”, коме треба да претходи расписивање и спровођење јавног урбанистичко-архитектонског конкурса, површине око 27,62ha;

· спортско-рекреативни центар “Усије”, у оквиру целине “Насеље Усије”, површине око 4,67ha;

· спортско-рекреативни центар “Винци”, у оквиру целине “Насеље Винци”, површине око 2,40ha;

· комплекс “Марина”, површине око 0,46ha;

· комплекс “Мотел Винци”, површине око 0,18ha:



За потребе формирања грађевинске парцеле, у складу са правилима уређења и грађења Плана, израђује се пројекат парцелације / препарцелације.

До реализације планираних решења инфраструктурних мрежа, могућа је примена техничких (прелазних) решења, уз прибављање одговарајућих услова и сагласности надлежних институција и предузећа, пре издавања Локацијских услова.

**Комерцијалне делатности
(усмеравајућа правила грађења за израду урбанистичког пројекта)**

Претежна намена:	Комерцијална делатност
Пратећа и допунска намена:	туристичко-смештајни капацитети, објекти јавне намене, објекти за јавно коришћење, спорт и рекреација, зеленило, као и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре у функцији основне намене;
Намене које нису дозвољене:	производња и обрада сировина, складишта, робни и дистрибутивни транспорт, садржаји који генеришу велико саобраћајно оптерећење, изазивају велику буку и слично; становање
Типологија објеката:	слободностојећи
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле:	формирање грађевинске парцеле, у складу са наменом дефинисаном на графичком прилогу бр. 3 (комплекс око 0,8ha)
Положај објекта у односу на границе парцеле:	мин. 4 m
Положај објекта у односу на суседне објекте (на истој или суседној парцели):	минимално ½ висине вишег објекта
Минимални проценат незастртих, зелених површина на парцели:	20%
Највећи дозвољени индекс заузетости:	50%
Спратност:	постојећа
Паркирање возила:	на сопственој парцели: <ul style="list-style-type: none">• 1 ПМ на 100 m² бруто површине пословног простора или 1 ПМ за једну пословну јединицу уколико је мања од 100 m² бруто површине;• 1 ПМ на 60% од броја апартманских / смештајних јединица;

ОСТАЛИ УСЛОВИ:

Препоручује се да се тротоари и паркинзи израђују од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина; ово, поред обликовног и визуелног ефекта, има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (прикључних инсталација).

Површина гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености.

Приликом димензионисања паркинг места за управно и косо паркирање поштовати техничке прописе и упутства који регулишу предметну материју.

Лист бр. 4 – Регулационо нивелациони план са грађевинским линијама,
урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским
елементима



Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Доставити:

- подносиоцу захтева
- архиви



Руководилац Одељења
Снежана Орешчанин Јовановић, маг.и.г.