



# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА



ГОДИНА XV – БРОЈ 29– ВРЊАЧКА БАЊА – 28.8.2019. ГОДИНЕ

## ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА

280.

ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА  
ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА

Број: 350-1486/19

Дана: 28.8.2019.године

На основу закључка Комисије за планове и закључка Скупштине општине бр.9-439/19 од 5.6.2019.године, Општинска стамбена агенција сачинила је, као обрађивач свих до сада усвојених урбанистичких планова, пречишћену верзију Плана генералне регулације Врњачке Бање, са свим усвојеним правилима која важе у овом обухвату.

Пречишћена верзија Плана генералне регулације Врњачке Бање интегрише следећа усвојена планска документа:

1. План генералне регулације Врњачке Бање ("Сл.лист општине Врњачка Бања", бр.27/2016)
2. План детаљне регулације Ц1-Аутобуска станица ("Сл.лист општине Врњачка Бања", бр.18/2018)
3. Измена и допуна Плана генералне регулације Врњачке Бање ("Сл.лист општине Врњачка Бања", бр.3/2019)
4. План детаљне регулације СТЗ-Липова ("Сл.лист општине Врњачка Бања", бр.12/2019).

ДИРЕКТОР

Бранислав Бежановић, дипл.екон.,с.р.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ВРЊАЧКЕ БАЊЕ**

ПРЕМА ОДЛУЦИ БР. 350-507/09 ОД 05.10.2009. ГОД. И 350-226/17 ОД 05.09.2017.ГОД.

**ПРЕЧИШЋЕНА ВЕРЗИЈА**

СА

ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - ЦЕНТАР 1 аутобуска станица

И

ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТ-3 Липова



ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА  
ВРЊАЧКА БАЊА

(до 30.11.2016 год. ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ  
ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА)

Август 2019.год.

Директор :  
Бранислав Бежановић ек.

Руководилац израде плана :  
арх. Владан Стефановић дипл.инж.

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ :

- Владан Стефановић дипл.инж. арх - Одговорни урбаниста
- Светлана Вукчевић дипл.инж. арх.
- Иван Милетић д.и.с.
- Душан Сретовић дипл.инж. грађ.
- Мила Богдановић дипл.инж. маш.
- Владан Милојевић дипл.инж. ел.
- Александар Рајовић дипл.прост.план.
- Марина Николић дипл.инж. арх.
- Марија Тијанић грађ. тех.
- Саша Јанковић гео. инж.

КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ :

- Драгољуб Контић д.и.г. - председник
- Славољуб Рачић д.и.а.
- др. Игор Марић д.и.а.
- Марица Мијајловић д.и.а.
- Светлана Чеперковић д.п.п.

секретар : Маја Здравковић д.и.а.

координатор : Славиша Пауновић д.п.

## **ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

## **ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

## **ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ**

## **1. ПРАВНЕ И ПЛАНСКЕ ОСНОВЕ**

### **1.1. Правни основ**

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13-одлука УС и 98/13 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019).
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 64/2015
- Одлука о доношењу Плана детаљне регулације стамбеног насеља у Липови - СТЗ -Скупштине општине Врњачка Бања бр.:350-99/19. од 27.03.2019.год.
- Одлука о доношењу Плана детаљне регулације „Центар 1-аутобуска станица“ СТЗ („Скупштина општине бр.: 350-180/18 од 29.06.2018.год.) - у даљем тексту : ПДР Ц1.
- Одлука о доношењу Измена и допуна ППР - (сл.лист Општине Врњачка Бања бр. 3/19).
- Закључак о исправци техничке грешке у Изменама и допунама ППР Врњачке Бање - (сл.лист Општине Врњачка Бања бр. 20/19).

### **1.2. Плански основ**

- Просторни план Србије (2010.год.) (сл.гл.РС 88/2010)
- Просторни план општине Врњачка Бања (у даљем тексту –ППО) (сл.л. Општине Врњачка Бања бр.13/11 од 10.10.2011.год)
- План генералне регулације Врњачке Бање („Службени лист општине Врњачка Бања”, бр. 27/2016)- у даљем тексту : ППР ВБ 2017.
- План детаљне регулације стамбеног насеља у Липови - СТЗ („Службени лист општине Врњачка Бања” бр.12/2019. од 27.03.2019.год. - у даљем тексту : ПДР СТЗ.
- План детаљне регулације „Центар 1-аутобуска станица“ СТЗ („Скупштина општине бр.: 350-180/18 од 29.06.2018.год.) - у даљем тексту : ПДР Ц1.

## **2. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПРЕЧИШЋЕНЕ ВЕРЗИЈЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ППР ВРЊАЧКЕ БАЊЕ**

У овом поглављу су дати поводи, разлози, проблеми и циљеви израде овог плана. У овом делу су изложене најважније смернице које проистичу из ППО и тичу се обухвата овог ППР.

После усвајања Измена и допуна ППР Врњачке Бање, два плана детаљне регулације, више одлука о примени плана и грешака - у примени плана се указала потреба за обједињавање свих тих информација и усвојених докумената у један.

Ова Пречишћена верзија плана садржи све информације за примену урбанистички правила на територији коју обухвата ППР Врњачке Бање, па су паралелно донете одлуке о престанку важења поменутих усвојених планова.

### **2.1 Шире окружење**

#### **2.1.1. Задаци и принципи :**

- Заштита вода, ваздуха и земље
- Заштита шума, пољепривредног земљишта и целокупног биодиверзитета
- Заштита археолошких налазишта и објеката културе
- Заштита минералних изворишта и паркова
- Заштита од бујуца, поплава и клизишта
- Унапређење јавних служби - функција
- Унапређење комуналне опремљености
- Изградња и проширење саобраћане инфраструктуре
- Планирање одрживих садржаја и привредних капацитета

## 2.1.2. Планска решења :

- Граница ПГР
- Претежне намене зона у оквиру планираног ПГР
- Позиција и прикључак на планирани аутопут
- Мрежа државних саобраћајница и инфраструктуре
- Предлог промене категорије саобраћајница у саобраћајној мрежи ПГР
- Мрежа главних саобраћајних веза простора ПГР са околином

## 2.2 Поводи и циљеви - обухват плана

У овом делу су дати најважнији проблеми и промене које се односе на простор обухвата овог плана, као и задаци и циљеви који проистичу из анализе свих тих информација. Осим извода из усвојеног Концепта ПГР, овде су додати и неки циљеви који су се логично наметнули током израде нацрта овог плана и који су у потпуној сагласности са принципима Концепта плана.

### 2.2.1. Улазни подаци :

- Услови надлежних предузећа и институција
- Планска и пројектантска решења-из претходног периода
- Потребе и захтеви корисника простора
- Процена стања- објеката и уређености простора
- Процена стања -примене урбанистичких планова
- Нови закони, прописи и стандарди
- Републички инфраструктурни пројекти
- Актуелне и потенцијалне инвестиције од значаја за општину
- Нове околности у области газдовања и финансирања :
  - Услови и могућности коришћења фондова РС,ЕУ и тд.
  - Реструктурирање неких предузећа и промена карактера делатности
  - Преузимање простора Аутопревоза у власништво општине
  - тржишне околности изградње и третмана грађ. Земљишта

### 2.2.2. Полазна основа :

- Брњачка Бања је туристичко место врхунског значаја
- Туризам је главна привредна грана у Врњачкој Бањи и све стратегије и деловања треба да иду у правцу побољшања туристичких капацитета и квалитета.
- Изградња је пожељна привредна активност- искључиво уз :
  - максимално поштовање усвојених урбанистичких планова,
  - високи квалитет пројеката
  - озбиљну инвестициону подршку и
  - контролу реализације у свим фазама

Изградњом је могуће у великој мери - исправити постојеће грешке и урбанистичке недостатке, створити привлачне амбијенталне целине, нове просторне капацитете и унапредити лепоту целокупне бање.

### 2.2.3. Поводи и проблеми :

- Урбанистичко планирање и изградња:
  - Лоши архитектонски и урбанистички пројекти
  - Недостатак новца за реализацију пројеката од јавног интереса
  - Недостатак контроле одржавања простора, објеката, инсталација
  - Превелика концентрација садржаја



- Недостатак локација за јавно значајне инвестиције
- Заштита :
  - Угроженост од бујичних поплава и атмосферских вода
  - Оштећења амбијенталних целина, конфигурације земљишта и зеленила
  - Недостатак креативног и активног приступа ревитализацији значајних старих објеката
  - Недостатак новца у јавном сектору за заштиту и ревитализацију - пропадање објеката
  - Недостак колективних/заједничких система за грејање, коришћење енергената и пречишћавање отпадних вода и ваздуха
- Саобраћај :
  - Недостатак сабирних колских саобраћајница
  - Локална мрежа-нерешена/незавршена, малог капацитета, испод критеријума за обављање колског саобраћаја, нефункционална
  - Нема континуитета пешачког саобраћаја - већина саобраћајница нема тротоаре
  - Веома мале могућности за бициклистички саобраћај
  - Паркирање
  - Загушење централне зоне и фреквентних тачака
  - Безбедност
  - Недостатак зона заштитног зеленила око прометних саобраћајница
- Комунална инфраструктура :
  - Водоснабдевање
  - Фекална и кишна канализација
  - Недостак депоније за смеће, рециклаже и система за пречишћавање отпадних вода
- Амбијенти - форма и лепота :
  - Недовршене-нејасне урбанистичке целине/форме (блок, фронт, ритам, перспектива...)
  - Заштита амбијенталних целина / њихових важних елемената

#### **2.2.4. Циљеви :**

- Урбанистичко планирање и изградња:
  - Јасна правила уређења и грађења -спречити произвољна тумачења
  - Контрола и висок ниво архитектонских пројеката - контрола изградње
  - Планирање нових зона развоја-припрема локација за инвестирање у туристичке и друге привредне садржаје
  - Чврста правила урб. намене за слободне локације - флексибилност у мешовитим зонама
  - Растеређење централне зоне - отварање нових праваца развоја и локалних центара
  - Активирање неприступачних зона повезивањем и комуналним опремањем.
- Привреда и инвестиције:
  - Просторно-економска калкулација и урбанистичка обрада простора "Аутопревоза" за најбоље искоришћењеи смислу јавног интереса
  - Пословне зоне (производња и сл.) око магистралног пута М-5 и заштита од уситњавања
  - Заштита слободног простора за веће инвестиционе целине.
  - Питања: "Звезда2", "Зем-задруга",
  - Концентрисање производних/привредних садржаја и циљу рационалног коришћења енергената и пречишћавања отпадних вода и ваздуха,
- Јавне функције:
  - Питања : Факултети-простор "ЕТЦ-а"; нова зграда гимназије; парк Слатина-"Бели извор" ; ; Школе и вртићи - капацитети, потребе-зонирање,
  - Измештање и позиционирање јавних предузећа-локација за хотел (Бели извор)
  - Паркови, тргови - репрезентативни простори од највишег значаја (Језеро, стара бивета "Снежник", парк Купатило, трг "Путник" ...)
  - Рекреативне зоне и спортски терени - уређење и повезивање у мрежу - рекреативних целина, путања и сл. садржаја ("Борјак"; "Рај", обала Западне Мораве, траса Врњачке реке, "Крстово брдо"; "Бранкова главица"...-фудбалски терен, аква-парк, базен, тениски терени, "Коцка"...)
  - Преиспитивање капацитета школа, вртића и здравствених институција локалног значаја

- Позиционирање високошколских институција-капацитети, додатни садржаји и тд.
- Становање :
  - Колективно становање на ободним деловима - садржаји и инфраструктура - стално становање.
  - Обезбедити локације за пројекте из програма-социјалног становања.
  - Централне зоне око паркова - ексклузивно становање и хотели - гости и повремено становање
  - Градња колективних система грејања
- Саобраћај :
  - Повезивање и функционално комплетирање стамбених улица по стандардима са обавезним пешачким комуникацијама (где год је то могуће).
  - Повезивање целокупне насељске саобраћајне мреже обилазницама и сабирним улицама - и са трасом планираног аутопута.
  - Комплетирање пешачких комуникација (тротоари, парковске површине, пешачке стазе и тд.) у континуалну функционалну мрежу.
  - Бициклическе стазе које повезују битне рекреативне зоне унутар ППР, као и правце према Гочу и моравској долини.
  - Обезбеђење услова за конкретну реализацију саобраћајница свих врста (изузимање земљишта, пројектовање и извођење).
- Комунална инфраструктура :
  - Планирати коридоре и трасе нових инсталација, са правилима за њихово пројектовање, изградњу и одржавање.
  - Планирати простор за постројење за пречишћавање отпадних вода и трасе за повезивање целокупног система овог обухвата
  - Питање будуће депоније, рециклаже отпада и постојећег ђубришта.
  - Планирати простор и начине за обезбеђење целокупног насеља од бујичних полава (ретензије, канали, уставе и сл.)
- Амбијенти, форма, лепота :
  - Урбанистичким параметрима и правилима обезбедити складан распоред маса физичких структура и зеленила - од нивоа дворишта, блока до нивоа целокупног насеља
  - Обезбедити повећање удела организованог зеленила у укупном пејсажу на свим нивоима уз обавезно пројектовање хортикултуре (уређење дворишта, улични дрвореди, шумске групације, парковске целине и сл.)
  - Комплетирање недовршене и планирати нове урбанистичке целине , као - јасне, хармоничне и препознатљиве форме (блок, фронт, перспектива, ритам...)
  - Обезбедити јасну стилску одређеност архитектонског израза на нивима препознатљивих урбанистичких целина, а у централним зонама инсистирати на стилском уклапању и прилагођавању значаним објектима с краја XIX и почетка XX века.
  - Посебну пажњу обратити на планирање и пројектовање јавних површина у смислу лепоте амбијенталне целине (раскрснице, скверови, тргови, улице, мостови, паркови, дворишта...)
- Заштита :
  - Заштита изворишта минералних вода
  - Заштита природних ресурса (земља, вода , ваздух) - праћење стања, правила и контрола
  - Заштита споменика културе - преиспитивање вредности пописаних објеката, активирање објеката и простора према потребама корисника и максимална контрола

### 3. ГРАНИЦА ПРОСТОРА ПЛАНА

Граница овог Плана је утврђена у Просторном Плану Општине Врњачка Бања 2011.год. а она је иста као граница ГП Врњачке Бање 2005 - 2021.

У току израде овог плана указала се потреба за незнатним проширењем обухвата у делу Подручје ППР-а Врњачке Бање обухвата површину од 2.318,97 хектара. Границом су обухваћене територије катастарских општина Врњачка Бања 1366,44 ха, Руђинци, Липова и Ново Село, 952,46 ха. Списак парцела обухвата овог плана се налази у посебном прилогу текстуалног дела.

Граница подручја ГП-а почиње у атару К.О. Ново Село, на десној обали реке Западне Мораве од тачке 1 одређене координатама  $y=92477,13$   $x=34832,62$  из које идући у смеру кретања казаљке на сату иде на исток 235м, те још 102м ка

североистоку до тачке 2  $y=92784,05$   $x=34697,53$ ; одатле иде у истом смеру 110м па се ломи ка североистоку 140м до тачке 3  $y=93027,72$   $x=34741,09$  све уз десну обалу реке која сада мења правац ка истоку у дужини од 292м до тачке 4,  $y=93319,17$   $x=34721,21$ ; на овом месту граница пресеца пут који води ка мосту за Угљарево и улази у К.О. Врњачка Бања. Десна обала Западне Мораве је догде обрасла зеленилом, а све граничне парцеле унутар ГП су обрађене пољопривредним културама.

Граница је сада у К.О. Врњачка Бања и даље одређена обалом реке, те иде 100м ка истоку па још 315м ка североистоку до тачке 5  $y=93715,69$   $x=34833,56$ ; 126м даље у правцу истока је тачка 6  $y=93843,41$   $x=34850,04$  одакле се ток, па, и граница ломе ка југоистоку 30м и југу 32м до тачке 7  $y=93891,42$   $x=34812,61$ . Из ове тачке 75м ка истоку, путем дуж обале долази се до тачке 8  $y=93965,15$   $x=34800,22$ ; те још 95 м путем у правцу југоистока до тачке 9  $y=94038,28$   $x=34739,30$  где се граница ломи, скоро под правим углом ка југу у дужини од 177м до тачке 10  $y=94055,84$   $x=34565,63$ . Граница, је идаље одређена речним коритом, због чега често мења правац, те сада иде ка југоистоку 91м и 31м до тачке 11  $y=94143,38$   $x=34481,63$  па ка југу 217м и опет југоистоку до тачке 12  $y=94338,52$   $x=34108,06$ . Из ове тачке у правцу истока, граница прати пут дуж обале, 121м те у истом правцу наставља још 180м до тачке 13  $y=94611,33$   $x=33975,81$  одакле се 40м ка североистоку стиже до тачке 14  $y=94623,90$   $x=33938,13$  одакле се скоро под правим углом ломи ка југу 405м и 136м до тачке 15  $y=94562,80$   $x=33412,25$ . Од тачке 5 до тачке 15 граница подручја пратила је доста изломљену обалу Западне Мораве кроз К.О. Врњачка Бања, обала је све време у уском појасу обрасла ниским растињем, а граничне парцеле се обрађују, у близини нема насељених парцела.

Граница подручја је ушла у атар К.О. Руђинци те одавде иде у правцу југоистока 180м и ка истоку 66м, дуж ниске обале без растиња, одакле прати пут још 70м у истом смеру до тачке 16  $y=94814,04$   $x=33232,01$  где се због скретања реке под скоро правим углом ломи ка југу у дужини од 62 м, кроз обраслу обалу, те још 346м до тачке 17  $y=95065,08$   $x=32928,38$ . Из ове тачке граница скреће ка истоку, у дужини од око 56м где се Врњачка Река улива у Западну Мораву, затим наставља у истом правцу још око 27м до тачке 18  $y=95147,75$   $x=32941,40$ . Од тачке 1 до тачке 18 граница плана је била одређена десном обалом Западне Мораве у дужини од око 4км.

Од ове тачке граница се ломи ка југу пратећи, узводно, десну обалу Врњачке реке на удаљености од 3 до 5м у дужини од 30м, затим према југозападу 55м и у истом правцу још 182м до тачке 19  $y=94993,85$   $x=32727,16$  одакле настављајући и даље ка југозападу, све време пратећи обалу реке, у дужини од 248м, где пресеца пругу и магистрални пут Краљево-Крушевац у тачки 20  $y=94829,43$   $x=32540,47$ . Из ове тачке граница иде ка југу 248м, дуж неуређеног речног корита и даље на удаљености мах 5м до тачке 21  $y=94724,31$   $x=32315,15$ . То је тачка развођа, где се Врњачка река повија ка западу а граница планског подручја има правац ка југу и прати десну обалу Потока Јошевик у дужини од 542м до тачке 22  $y=94603,32$   $x=31786,36$ . Корито потока се у овом делу повија прво ка југоистоку у дужини од 22м до тачке 23  $y=94627,60$   $x=31724,37$ , затим 35м ка истоку до тачке 24  $y=94685,36$   $x=831726,86$ ; те 15м ка југу и 308м према југозападу, све време пратећи узводно, поток до тачке 25  $y=94570,36$   $x=31410,65$ . Одавде граница се пружа у правцу запада у дужини од 200м до тачке 26  $y=94423,78$   $x=31275,72$  где пресеца локални пут па онда наставља у истом правцу 567м до тачке 27  $y=93875,32$   $x=31123,12$ . Граница још увек иде узводно у односу на поток Јошевик на удаљености до 5 м од њене десне обале, правац је југозапад 571 м до тачке 28  $y=93753,71$   $x=30605,77$  одакле наставља у истом правцу још 389м до тачке 29  $y=93580,04$   $x=30257,12$  где се ломи 75м ка истоку те још 370м ка југу до тачке 30  $y=93398,83$   $x=29860,17$ . Из ове тачке у правцу југозапад спушта се 626 м до тачке 31  $y=93060,09$   $x=29333,95$  где се ломи, прво ка западу 74м, југозападу 208 м па према југу још 142м до тачке 32  $y=92846,38$   $x=28997,35$  одакле наставља ка југоистоку 195 м где је тачка 33  $y=92914,21$   $x=828814,00$  из које граница наставља ка југу у дужини од 304м до тачке 34  $y=92910,18$   $x=28510,23$ , те још 161м до тачке 35 са координатама  $y=92954,62$   $x=28355,22$ . Од ове тачке 35 граница има правац југа у дужини од 215м до тачке 36  $y=92934,79$   $x=28141,06$  одакле пресецајући шумско земљиште граница има правац југозапада око 82м и 209м правац запада до тачке 37  $y=92719,27$   $x=27957,02$ ; затим ка југу свега 57 м до тачке 38  $y=92715,49$   $x=27899,52$ . Граница надаље има правац ка југоистоку 312 м до тачке 39  $y=92949,52$   $x=27692,98$ , пратећи правац регионалног пута ка Гочу на удаљености од око 50 м. Као и пут граница повија ка југу 46 м пресецајући стари шумски пут те скреће ка југозападу 117 м до тачке 40  $y=93047,51$   $x=27583,30$ . Из тачке 40 има правац југа 23м, а затим југозапада у дужини од 123м до тачке 41  $y=92964,84$   $x=27468,93$  где се ломи ка југозападу 48 м, југу 73 м те југоистоку 46м до тачке 42  $y=92988,94$   $x=27296,90$  одакле има правац ка југу у дужини од 99м ка тачки 43  $y=93009,54$   $x=27200,24$ . затим наставља 70м у југозападном правцу где се налази тачка 44  $y=92953,12$   $x=27159,95$ . У овој тачки регионални пут ка Гочу излази из подручја ГП. Одавде граница напушта К.О. Руђинци и улази у К.О. Врњачка Бања.

Граница од ове тачке иде у правцу запада 186м, кроз шумско земљиште до тачке 45  $y=92778,11$   $x=27098,22$ ; затим 193м ка северозападу прави лук ка западу 46м и југозападу 56м до тачке 46  $y=92510,88$   $x=27195,41$  да би надаље 473м имала правац ка северозападу до тачке 47  $y=92104,78$   $x=27436,63$ . У даљем току граница иде 50м ка северу, 80м ка северозападу те опет 38м ка северу до тачке 48  $y=92076,00$   $x=27601,15$ ; даље мења правац ка западу у дужини од 33м и 60м ка северозападу до тачке 49  $y=91993,52$   $x=27641,59$ ; да би одавде граница имала правац југозапада у дужини од 414м до тачке 50  $y=91631,71$   $x=27440,27$ ; скретањем ка западу у дужини од 947м и 36м ка северозападу до тачке 51  $y=90682,25$   $x=27659,07$ . Од тачке 44 до 51 граница ГП је пролазила кроз атар К.О. В. Бања, целом дужином кроз подручје шумског земљишта.

Из тачке 51 граница улази у К.О. Липова; наставља правцем ка северозапад у дужини од 549м, сече шумски пут у тачки 52  $y=90342,30$   $x=28090,78$ ; у истом правцу још 450м до пута и тачке 53  $y=90015,29$   $x=28400,32$ . Одавде граница наставља истим правцем у дужини од 182м до тачке 54  $y=89883,31$   $x=28527,05$ , где улази у коридор пута који ће надаље да прати на удаљености од око 5м. Правац пружања границе је идаље северозапад у дужини од 87м до тачке 55  $y=89844,11$   $x=28605,45$ ; где се ломи прво ка северу 205м па североистоку 29м до тачке 56  $y=89936,45$   $x=28810,83$ ; пратећи пут граница иде ка северу у дужини од 232м до тачке 57  $y=90005,86$   $x=29033,74$ ; затим 168м ка североистоку, 75м ка северу па опет ка североистоку 167м до тачке 58  $y=90209,13$   $x=29385,42$ . Из ове тачке 201м ка северу гранична линија пратећи пут одређена је тачком 59  $y=90274,29$   $x=29575,93$ ; мењајући правац ка северозападу пружа се дуж изграђених парцела 125м до тачке 60  $y=90264,43$   $x=29701,48$ ; те правцем ка северу 175м и 257 м ка северозападу до тачке 61  $y=90025,69$   $x=30059,69$  где скреће ка западу у дужини од 175 м пролазећи поред школе, прати пут још 118 м до тачке 62  $y=89751,71$   $x=30163,63$ ; мењајући правац ка северу граница у дужини од 262м заокружује насеље Метинске ливаде, иде међом изграђених парцела, па се ломи ка западу 21м до тачке 63  $y=9785,30$   $x=30426,85$ . Из ове тачке прелама се ка северу 75м и западу још 24м до тачке 64  $y=89764,33$   $x=30508,31$  где скреће ка североистоку 57м до пута

који води за Рсовце одакле наставља у истом правцу 90м до тачке 65  $y=89882,90$   $x=30581,24$ ; лемећи се ка истоку 31 м па под правим углом ка северу 88м до тачке 66  $y=89928,74$   $x=30660,43$ ; потом опет ка истоку 31м и под правим углом ка северу 114 м до тачке 67  $y=89966,67$   $x=30765,30$  граница се поклапа са међом изграђених парцела. Из ове тачке граница се иде после наглог прелома, на исток 74м пресецајући пут, те према североистоку 116м до тачке 68  $y=90130,15$   $x=30833,30$  преламајући се под правим углом ка истоку у дужини од 110м линијом парцеле у тачки 69  $y=90229,75$   $x=30785,87$  се поново, ломи ка северу, под правим углом 79м и североистику 26м, те наставља ка северу 79м до тачке 70  $y=90284,73$   $x=30959,94$ . У овој тачки граница ГП излази из атара К.О. Липова и улази у атар К.О. Ново Село.

Правац границе је надаље одређен коридором пута који води до магистралног пута Краљево-Крушевац. На удаљености од око 40м гранична линија прати леву ивицу пута у правцу севера и североистока 137м, 265м и 46м до пута ка Новоселском гробљу у тачки 71  $y=90383,78$   $x=31396,45$  где се граница приближава коридору пута до 5м те у дужини од 116м скреће ка северозападу до тачке 72  $y=90354,17$   $x=31508,73$ . Одавде се ломи ка североистоку 169м и 111м до тачке 73  $y=90513,20$   $x=31757,32$  одакле у истом правцу 84м и 264м наставља, на истом растојању од пута, до тачке 74  $y=90724,20$   $x=32029,59$ ; и даље 174м, 145м и 127м до тачке 75  $y=91026,47$   $x=32349,83$  и тачке 76  $y=91364,24$   $x=32555,80$  која се налази 406м даље. Из ове тачке граница се прелама у правцу северозапада 155м, дуж пута до тачке 77  $y=91249,45$   $x=32661,21$  одакле пресецајући парцеле под воћњакком и ливадом има правац севера 26м и северозапада 191м до тачке 78  $y=91185,49$   $x=32865,89$ ; у смеру севера граница се пружа дуж корита потока 232м до тачке 79  $y=91191,74$   $x=33098,01$ . Овде гранична линија улази у коридор пута који прати на удаљености од око 3 м преламајући се ка северозападу 40м до тачке 80  $y=91165,68$   $x=33146,33$ ; а потом ка североистоку 65м и 123м до тачке 81  $y=91301,02$   $x=33271,20$  одакле у истом правцу 63м, те 81м ка северозападу. У даљем току граница напушта пут идући у правцу запада 47м када се прелама под оштрим углом ка североистоку у дужини од 139м до тачке 82  $y=91371,10$   $x=33479,28$  где улази у коридор пута идући у правцу северозапада 99м и севера 21м до тачке 83  $y=91294,48$   $x=33568,54$  те након скретања ка североистоку, под скоро правим углом, пратећи леву ивицу пута, у дужини од 347м долази до тачке 84  $y=91429,64$   $x=33887,68$  пресецајући магистрални пут и пругу.

Граница подручја сада иде пругом 48м до тачке 85  $y=91474,54$   $x=33870,28$ ; где под правим углом скреће ка северу у дужини од 50м да би опет нагло скренула ка истоку и у дужини од 541м до тачке 86  $y=92006,91$   $x=33705,72$  граница је скоро паралелна са пругом и од ње удаљена око 50м. Из ове тачке граница иде на североисток 330м те после благог прелома ка северу 89м још 179м продужава до тачке 87  $y=92325,68$   $x=34207,01$  да би после дужине од 220м у истом смеру имала благи прелом ка северу у дужини од 84м до тачке 88  $y=92564,68$   $x=34388,03$  где сече пут. Овде граница прави лук ка северу у дужини од 141м, где пресеца пут у тачки 89  $y=92572,90$   $x=34528,19$  да би се после 50м у правцу севера преломила ка северозападу у дужини од 235м до тачке 90  $y=92416,59$   $x=34757,17$  када после прелома ка североистоку у дужини од 97м долази до почетне тачке овог о

# ПЛАНСКИ ДЕО

## 1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

### 1.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА

На основу *Уредбе о утврђивању подручја Бање "Врњачке Бање"*, утврђена је граница подручја Бање, површине од 182 ха, са свим катастарским парцелама које су обухваћене (Сл. гласник РС бр.26/97). Ова зона обухвата подручје на коме се налазе каптирани извори лековитих термоминералних и минералних вода, купатила, лечилишта са организованом здравственом службом и објектима за смештај и боравак посетилаца, ту су паркови и шеталишта, а које је уређено и опремљено комуналном инфраструктуром.

Граница Бање (приказана је на граф.прилогу )у смислу ове Уредбе је одређена координатама:

почиње од тачке одређене координатама  $y=91726,12$   $x=31458,29$  (раскршће улица Боре Васиљевића и Хероја Маричића) и идући у смеру кретања казалеке на сату иде ка истоку око 140м до Дубровачке улице  $y=91856,83$   $x=31453,93$ . Из ове тачке граница скреће ка југоистоку, те се Дубровачком улицом спушта до Ул. Кнеза Милоша ( $y=91990,08$   $x=31208,32$ ). Граница се даље поклапа са правцем Ул. Милоша Обилића до тачке уливања у Олимпијску улицу ( $y=92375,83$   $x=30840,59$ ). Из ове тачке граница има правац ка југу и одређена је к.п. 630/4, 631/1, 632/5, 637/4,6, 635/1,3, 633/4 када излази на ул. Попинских бораца ( $y=92396,58$   $x=30648,35$ ). Граница и даље пролази кроз изграђено стамбено ткиво у правцу југа 150м до раскршћа четири улице тзв. Звезда. На даље Гочко улицом у истом правцу 330м ( $y=92334,70$   $x=30180,86$ ) одакле скреће ка југозападу око 200м, затим ка југу 140м и југоистоку 60м све истом улицом до тачке одређене координатама ( $y=92258,34$   $x=29845,39$ ). Из ове тачке иде у правцу запада 70м, затим ка југу дуж к.п. 1407/1, 1408, 1409, 1402/2 до тачке  $y=92158,07$   $x=29698,68$  где скреће ка југоистоку око 310м ( $y=92337,69$   $x=29450,37$ ). Наставља у правцу југозапада око 180м, затим мења правац ка западу дуж јаза, а потом обилазећи хотелски комплекс "Борјак" до тачке ( $y=92018,00$   $x=29276,65$ ) одакле наставља у правцу југа у дужини од око 420м. У истом правцу наставља пратећи границу к.п. 1883, 1885, 1886, 1887, 1888, 1943, 1945/3,2, 1947/1 и 1948 до најјужније тачке ( $y=91937,86$   $x=28578,40$ ). Из ове тачке граница мења правац ка северу и у дужини од око 650м обалом Врњачке реке прелама се у тачки ( $y=91788,60$   $x=29200,29$ ) где скреће ка западу дуж к.п. 1729/1, а потом ка северу пратећи јаз око 120м до тачке  $y=91715,10$   $x=29335,87$  када скреће ка западу пратећи јужну границу к.п. 1696, а потом скреће ка југу, источном границом к.п.1699 и 1703/2, па јужном границом к.п.1703/1, да би од тачке  $y=91536,09$   $x=29241,16$  скренула ка североистоку у дужини од око 150м до укрштања са путем к.п. 1622. Одавде у истом правцу пролазећи кроз изграђено подручје наставља до тачке одређене координатама  $y=91354,48$   $x=29570,08$ , те још увек у правцу североистока око 275м до тачке ( $y=91301,01$   $x=29834,33$ ) када се ломи ка западу те дуж зоне хотела Слатина наставља до тачке  $y=91116,41$   $x=30206,91$ , где се укршта са Липовачком реком. Од ове тачке дуж ул. Дејана Петковића, затим ул. Јастребачком у правцу североистока до тачке  $y=9104,05$   $x=30380,18$  где скреће ка северозападу заобилазећи парцеле 1003 и 1004, када се поново ломи ка североистоку у дужини од око 100м, да би након тога променила правац ка северозападу до тачке  $y=90997,23$   $x=30605,36$ . Од ове тачке правац је углавном уједначен ка североистоку те у дужини од око 800м обухвата зону индивидуалног становања дуж потеза Бранкове главнице све до укрштања са ул. Зеленгорска стаза у тачки  $y=91532,64$   $x=31045,59$ . Из ове тачке северозападном границом к.п. 749/2 пресеца ул. Зелени булевар и улази у Радничку улицу у правцу североистока у дужини од око 137м до тачке  $y=91674,38$   $x=31200,27$  када мења правац. Граница сада прати западну границу к.п. 362/1,5 па северну границу к.п. 362/5 и 4 до укрштања са ул. Хероја Маричића у тачки  $y=91722,91$   $x=31234,64$  где се ломи. Граница у правцу севера наставља овом улицом у дужини од око 230м све до почетне тачке описа.

### 1.2. ГЕНЕРАЛНА ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ЦЕЛИНЕ - ЗОНЕ

Приликом формирања ових урбанистичких целина су узети у обзир сви најважнији критеријуми сагледавања, описивања и поделе простора Врњачке Бање : конфигурација терена, однос изграђеног и неизграђеног, хидрогеологија, културно и природно наслеђе и вредности, административне поделе, инфраструктура, функционална организација насеља и стратегија просторног развоја и тд. Сви конфликти у поступку интегралног сагледавања поменутих критеријума су разрешене фаворизовањем логике функционалне организације и стратегије развоја.

- Целина 1 - обухвата централни део Врњачке Бање,
- Целина 2 - са две подцелине, заокружује урбанистичку целину бање,
- Целина Л - са две подцелине, обухвата западни и југозападни део ПГР-а,
- Целина Р - са две подцелине, источни и јужни део ПГР-а,
- Целина В - са три подцелине, обухвата северни део ПГР-а.

**УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 1** обухвата централно језгро Врњачке Бање са свим најважнијим изворима термоминералне воде, туристичким и здравственим капацитетима, јавним саржајима и институцијама, културно историјским и природним знаменитостима. Приоритети третмана овог простора се односе на заштиту, реконструкцију, допуну и улепшавање постојећих садржаја и функција. Нова изградња треба строго да буде у функцији допуне и комплетирања постојећих урбанистичких целина, инфраструктуре, јавних функција/сервиса и туристичке понуде - у контексту жељеног "имица" и традиције. У том смислу се очекује максимална пажња, детаљност и квалитет.

Подцелина 1	Намена	Површина(м2)	(%)	Површина (м2)	(%)
Зелене површине	парк	254907,4	11,2	414061,7	18,3
	Парк шуме	159154,3	7		
Становање	Виле "В3"	28918	1,3	129772,7	5,7
	становање "С2"	6041,6	0,3		
	становање "С2к"	8138,7	0,4		
	становање "С3"	86674,4	3,8		
Апартмани и пансиони	апартмани/панс. "АП1"	102454	4,5	795474	35,1
	апартмани/панс. "АП2"	693020	30,6		
Пословање	пословање 2	3487,9	0,2	367922,9	16,2
	пијаца	2911,4	0,1		
	Центар "Ц-1"	4880,0	0,9		
	Центар "Ц-2"	75696,5	3,3		
	Центар "Ц-3"	37120,6	1,6		
	Центар "Ц-4"	4721,6	0,2		
	Хотел "Х1"	48842,6	2,2		
	Хотел "Х2"	67568,5	3		
Јавне функције	Хотел "Х3"	84460,5	3,7	198512,7	8,8
	здравство	36444,2	1,6		
	култура	11576,9	0,5		
	Религиозни објекти	6053,1	0,3		
	Школе и вртићи	37814,2	1,7		
	Спорт и рекреација	93192,3	4,1		
	Трг	3719,5	0,2		
	Паркинг	778,4	0		
ПДР грађевинска зона	управа	8934	0,4	56708,5	1,8
	Делови: ПДР пијаца+ПДР Х3+Пдр Центар				
Појас регулације	појас регулације (саобраћајнице и јавне површине)	341977,8	15,1	341977,8	15,1
<b>УКУПНО</b>	<b>подцелина 1</b>	<b>2266620,2</b>	<b>100</b>	<b>2266620,2</b>	<b>100</b>

**УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 2-1** претежно обухвата источни део "прстена" око централне зоне Врњачке Бање. Источни део ове целине је претежно планиран за породично становање мање густине са пратећим јавним функцијама, док је северни део (на потесу Врњачке реке) намењен новим туристичким садржајима-ширењу централне зоне у амбијенту парковског коридора, и (на потесу ул. Кнеза Милоша) пословању.

2-1	Намена	Површина (м2)	(%)	Површина (м2)	(%)
Зелене површине	парк	2 4676.1	1	392127.8	19
	парк шума	27 8741.4	14		
	шума	2 9072.5	1		
	остале зелене површине	5 9637.8	3		
Становање	виле "В2"	4 2613.8	2	87 7824.3	45
	становање "С1"	12 0839.9	6		
	становање "С2"	70 3676.4	36		
	становање "С2к"	2687.5	0.5		
	становање "С3"	8006.7	0.5		

<b>Апартмани и пансиони</b>	апартмани/панс. "АП2"	2 1088.4	1	2 1088.4	1
<b>Пословање</b>	пословање 1	10 4336.0	5	260218.2	13,5
	мешовито становање	15 1165.9	8		
	Хотел "Х3"	4716.3	0,5		
<b>Јавне функције</b>	гробље	3 6210.8	2,5	61467.5	3,5
	образовање	2 5256.7	1		
	појас регулације (саобраћајнице)	20 6977.1	10	206977.1	10
<b>ПДР</b>	ПДР - ТП 1,2,3,4	15 5908.7	8	155908.7	8
	Део ПШ1	6 3727.0			
	<b>УКУПНО подцелина 2-1</b>	<b>1975612.0</b>	<b>100</b>		

**УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 2-2** обухвата западни и северни део "прстена" око централне зоне бање, коју делимично функционално допуњава у делу парк шума, гробља, комецијалне зоне (дуж ул. Велибора Марковића) и зоне центра. Претежно је планирана за породично становање мање густине, док на потесу ул. Кнеза Милоша садржи зоне намењене пословању и комуналним делатностима (јавна предузећа и аутобуска станица).

Подцелина 2-2	Намена	Површина (м2)	(%)	Површина (м2)	(%)
<b>Зелене површине</b>	парк	46940,0	1,8	537239,5	20,8
	парк шума	466788,8	18		
	остале зелене површине	23510,7	1		
<b>Становање</b>	виле "В1"	130254,3	5	1412574	54,5
	виле "В2"	83003,0	3,2		
	виле "В3"	24407,2	1		
	становање "С1"	104061,7	4		
	становање "С2"	911059,0	35,1		
	становање "С2к"	97476,8	3,8		
	становање "С3"	62312,1	2,4		
<b>Апартмани и пансиони</b>	апартмани/панс. "АП1"	62449,7	2,4	113439,8	4,4
	апартмани/панс. "АП2"	50990,1	2		
<b>Пословање</b>	пословање	37555,1	1,4	180761,5	6,9
	мешовито становање	130845,7	5		
	хотел "Х3"	8089,8	0,3		
	центар "Ц2"	4270,9	0,2		
<b>Јавне функције</b>	гробље	69787,6	2,7	79830,4	3,1
	вртић - дечја заштита	10042,8	0,4		
	паркинг	1148,7	0,1	1148,7	0,1
	појас регулације (саобраћајнице)	221443,0	8,5	221443,0	8,5
<b>ПДР</b>	комуналне делатности	49811,6	1,9	49811,6	1,9
<b>УКУПНО</b>	<b>подцелина 2-2</b>	<b>2596249</b>	<b>100</b>	<b>2596249</b>	<b>100</b>

**УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА Л-1** обухвата јужни део целине "Л", део насеља Липова дуж Липовачког потока. Планирано грађевинско земљиште је претежно зона породичног становања малих густина које конфигурацијом терена уоквирено делом заштитних шума које се на југ шире према Гочу.

Л1	Намена	Површина (м2)	(%)	Површина (м2)	(%)
	парк	8616	1%	1254043	82%
	Остале зелене површ.	166873	11%		
	шуме	1078554	70%		
<b>Становање</b>	Виле "В1"	65407	4%	261542	17%
	становање "С2"	196135	13%		

	Појас регулације (саобраћајнице)	11245	1%	11245	1%
<b>ПДР</b>	Део ПДР гондола	816834			
	<b>УКУПНО подцелина Л1</b>	<b>152 68 30</b>	<b>100%</b>		<b>100%</b>

**УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА Л-2** је северни део целине "Л", део насеља Липова са малим центром (Метинске ливаде) и школом, претежно планирана за породично становање малих густина и за пољопривредна домаћинства. Већи део овог обухвата је планиран за детаљну урбанистичку разраду нових стамбених насеља, због свог доброг положаја и изузетне природне погодности за то.

<b>Л2</b>	<b>Намена</b>	<b>Површина (м2)</b>	<b>(%)</b>	<b>Површина (м2)</b>	<b>(%)</b>
<b>Зелене површине</b>	шуме	16 9556	10%	1226444	74%
	парк шума	4 4541	3%		
	Остале зелене површ	101 2347	61%		
<b>Становање</b>	становање "С1"	12 2511	7%	332644	20%
	становање "С2"	18 9446	12%		
	виле "В2"	2 0687	1%		
<b>Јавне функције</b>	образовање	1 1396	1%	1 1396	1%
	Појас регулације (саобраћајнице)	83223	5%	83223	5%
<b>ПДР</b>	ПДР - СТ 1	60 0482	/	96 6377	
	ПДР - СТ2+СТ3	36 5895	/		
	<b>УКУПНО подцелина Л2</b>	<b>165 3707.0</b>	<b>100%</b>		<b>100%</b>

**УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА Р-1** обухвата део насеља Руђинци. Осим подручја шума, у јужном делу (потес регионалног пута за Гоч) планирано је становање ниске густине (викенд насеља и виле). Северни део-осим пољопривреде, претежно је планиран за породично становање мањих густина у форми градског становања и пољопривредних домаћинстава.

<b>Р1</b>	<b>Намена</b>	<b>Површина (м2)</b>	<b>(%)</b>	<b>Површина (м2)</b>	<b>(%)</b>
<b>Зелене површине</b>	шума	60 2600	33%	86 3909	48%
	парк - шума	7 899	1%		
	остале зелене површ.	25 3410	14%		
<b>Становање</b>	становање "С1"	46 9766	26%	73 3934	41%
	становање "С2"	17 4971	10%		
	Виле "В2"	4 1031	2%		
	Виле "В1"	4 8166	3%		
	Појас регулације (саобраћајнице)	18 9112	11%	18 9112	11%
	<b>УКУПНО подцелина Р1</b>	<b>178 6955</b>	<b>100</b>		

**УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА Р-2** обухвата јужни део ПГР-а у коме штити велике површине заштитних шума које се од Врњачке Бање шире према Гочу, где се издваја парк-шума "Борјак" са озбиљним туристичко-рекреативним потенцијалом. У долини Врњачког потока претежно су планиране зоне породичног становања ниске густине и делови пољопривредног земљишта, док на северном делу ове подцелине стамбене зоне непосредно додирују централне саджаје језгра бање.

<b>Р2</b>	<b>Намена</b>	<b>Површина (м2)</b>	<b>(%)</b>	<b>Површина (м2)</b>	<b>(%)</b>
<b>Зелене површине</b>	парк	1 0147	1%	279 6628	79%
	спорт и рекреација	8377	0.2%		
	Остале зелене површ.	35 5057	10%		
	Парк шуме	43 6006	12%		



	шуме	198 7041	56%		
<b>Становање мале густине</b>	виле "В1"	8024	0.4%	60 1818	16%
	Виле "В2"	7520	0.4%		
	становање "С2"	58 6274	16%		
<b>Апартмани и пансиони</b>	апартмани/панс. "АП1"	2 1381	1%	2 1381	1%
	Појас регулације (саобраћајнице)	13 1868	4%	13 1868	4%
<b>ПДР</b>	Део ПДР гондола	169 7049			
<b>ПДР</b>	Део ПДР гондола	34 9053			
	<b>УКУПНО подцелина Р2</b>	<b>355 1695.0</b>	<b>100%</b>	<b>355 1695</b>	<b>100%</b>

**УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА В-1** је подрује између Западне мораве и магистралног пута М5 и у највећем делу припада насељу Врњци. Претежно је планирано становање мале густине (уз пољопривреду) као и заштита пољопривредног земљишта. Северни део, дуж реке је планиран за рекултивацију (уклањање депоније) и детаљну разраду у смислу рекреативне зоне. Јужни део, дуж пруге и магистрале, је претежно планиран за производњу и пословање уз јавне функције у потесу железничке станице. Кроз ову зону пролази новопланирана траса регионалног пута -веза Врњачке Бање са аутопутем.

<b>В1</b>	Намена	Површина (м2)	(%)	Површина (м2)	(%)
<b>Зелене површине</b>	парк	1 4315	0.5%	2013197	52.5%
	Зоолошки врт	2 0163	1%		
	Остале зелене површ.	1993034	51%		
<b>Становање мале густине</b>	становање "С1"	92 9025	24%	1036866	27%
	становање "С2"	10 7841	3%		
<b>Пословање</b>	мешовито становање	19 6566	5%	44 4067	12%
	Пословање производња	24 7501	7%		
<b>Јавне функције</b>	железница	4 1282	1%	5 2270	1.5%
	образовање	1 0988	0,5%		
	Појас регулације (саобраћајнице)	2 6227	7%	26 227	6%
<b>ПДР</b>	ПДР -РЗ Морава	102 9350		102 9350	
	<b>УКУПНО подцелина В1</b>	<b>380 8677</b>	<b>100%</b>		<b>100%</b>

**УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА В-2** је раван и благо валовит део насеља Руђинци. У ширем потесу ул. Кнеза Милоша, магистрале М5 и новопланираног регионалног правца кроз Руђинце -планиране су зоне пословања-производње и услуга. Шири потес Врњачке реке је предвиђен за детаљну урбанистичку разраду у смислу нових туристичких и пословних садржаја-ширењу централне зоне у амбијенту парковског коридора. У источном и централном делу је планирана заштита пољопривредног земљишта и становање ниске густине.

<b>В2</b>	Намена	Површина (м2)	(%)	Површина (м2)	(%)
<b>Зелене површине</b>	парк	1176	0.4	90 1069	54
	парк шума	1 1010	0.6		
	остале зелене површ.	88 8883	53		
<b>Становање</b>	становање "С1"	15 1391	9	20 8099	12
	становање "С2"	5 6708	3		
<b>Пословање</b>	пословање	16 8262	10	49 8902	30
	мешовито становање	33 0640	20		

	појас регулације (саобраћајнице)	7 6444	4	7 6444	4
ПДР	ПДР - ТП 5 и 6	31 9421		49 0028	29
	ПДР - ТП 7	17 0607			
	<b>УКУПНО подцелина В2</b>	<b>168 4514.0</b>	<b>100%</b>		<b>100%</b>

**УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА В-3** је релативно равно подручје насеља Врњци и Ново Село. У ширем потесу магистралног пута М5 и ул. Кнеза Милоша - претежно је планирано пословање производног и комерцијалног типа, са зонама постојећег становања ниске густине. Осим погодних зона за реализацију производних капацитета, највећи део је планиран за стамбене зоне ниске густине уз пољопривреду и заштита пољопривредног земљишта. Кроз ову зону пролази део трасе новопланираног регионалног пута .

<b>В3</b>	<b>Намена</b>	<b>Површина (м2)</b>	<b>(%)</b>	<b>Површина (м2)</b>	<b>(%)</b>
<b>Зелене површине</b>	шуме	3 7167	0.5	70 8575	30
	парк шума	9 8799	4		
	Остале зел.површине	618489	27		
	спорт и рекреација	7844	1		
<b>Становање</b>	становање "С1"	55 2065	24	62 1417	20
	становање "С2"	69 352	3		
<b>Пословање</b>	мешовито становање	28 6301	12	83 7054	35
	пословање	54 3909	20.5		
	Појас регулације (саобраћајнице)	79 1084	8	17 8083	8
	<b>УКУПНО подцелина В3</b>	<b>234 5129</b>	<b>100 %</b>		<b>100%</b>

### 1.3. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Овим Планом су одређене површине јавне намене – простори планирани за уређење и изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса и који су у **јавној својини** - у складу са посебним законом . Оне обухватају :

- комплетан простор регулације (простор ограничен регулационим линијама) који садржи улице (са тротоарима, банкама, потребним простором за уличне грађевинске објекте, зеленило, инфраструктурне коридоре, и сл. ), скверове, пјачете уз улице, као и зоне намене *тргови* ;
- простор регулације река и потока, са пешачким комуникацијама, инсталационим коридорима и зеленим површинама, саме водене површине као и обележени простори зона *паркови* и *парк-шуме* предвиђени за изградњу објеката хидроградње;
- све површине паркова – зона намене *паркови*;
- простори јавних паркинга и саобраћајних инсталација – зоне намене *паркинг*, *гондола*, *пешачке стазе*;
- простори и објекти јавног саобраћаја републичких предузећа – зона *железница*;
- обележени простори комуналних површина и објеката – зоне *комуналне површине*
- простори зоне намене *гробља*;
- обележени простори зоне *спорта и рекреације* - „Коцка“, „Олимпијски базен“ и СЦ"Рај"
- обележени простори зоне *здравство* (Дом здравља);
- обележени простори зоне намене *школство и дејча заштита* (ОШ „Попински борци“, „Липова“, „Врњци“, „Пискавац“, вртић „Радост“)
- обележени простори зоне *култура* (Летња позорница, Библиотека, „Дворац Белимарковић“)
- површине и објекти државних органа и органа територијалне аутономије – зона намене *управа*;

Остали објекти и површине јавне намене - простори планирани за уређење и изградњу објеката јавне намене или јавних површина, који могу бити у **свим облицима својине** су :

- простори зоне *спорт и рекреација* (за које се не предвиђа утврђивање јавног интереса)
- објекти здравства у зони намене здравство (болница, специјална болница „Меркур“, „Купатило“, стационар „Св. Ђорђе“)

- остали простори зоне *школство* ( Гимназија и Туристичка школа, зграда факултета(ЕТЦ), Дом ученика;
- објекти културе-зона *култура*;
- верски објекти – зона *религиозни објекти*;
- простори зеленила –намена *парк-шуме*;

Планиране површине јавне намене за које се предвиђа утврђивање јавног интереса се, према Законом утврђеном поступку, преводe у статус *површине јавне намене* у јавној својини, применом одговарајућих просторно нумеричких елемената који су саставни део овог плана. Површине јавне намене у јавној својини се могу, у колико престане потреба за њиховим коришћењем као *јавних површина и објеката од општег интереса* –претворити у површине осталих намена, у складу са прописима и Законом.

Остало грађевинско земљиште се може, у случају установљене потребе локалне самоуправе или државе, претворити у *јавне површине од општег интереса*, израдом одговарајућег регулационог плана у складу са прописима и Законом.

## 1.4. ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОРГАНИЗАЦИЈЕ ФУНКЦИЈА

Одређене функције (становање, пословање, рекреација, туристичка понуда, здравство, школство, култура и тд.), њихова организација и стратегија развоја у простору, се не могу јасно препознати из поделе простора по претежној намени. Различите функције се у простору реализују сопственом (аутономним) алгоритмима и логикама и те „путање“ се (у урбаним структурама) најчешће преплићу са другим функцијама и у просторном смислу се „простиру“ у различитим зонама *урбанистичке намене*. У овом поглављу су сажето приказане функционалне шеме најважнијих функција, њихова просторна дистрибуција и нарочито – међусобна повезаност, интеракције и међузависност. Овим планом је стварана могућност да различите функције заједно, у оквиру задате урбанистичке макро-целине, остваре максимум добити од међусобних интеракција и „преплитања“, а да се конфликтне тачке смање на минимум (или искористе као-„атракције“).

Подела простора по *намени* – у овом плану, је стриктна и прецизна у ситуацијама где је сасвим јасна намера и будућност или је у питању функција /простор који има изражени приоритет (заштита, јавне функције и сл.). У осталим сегментима овог плана зоне *намена* и правила која за њих важе су дата довољно флексибилно да се могу реализовати различите функције и да се спрече претерана ограничења која могу да спречавају њихов развој. Осим заштите садржаја и интереса локалног развоја - нису дата прецизна ограничења за оне функције и критеријуме које регулишу Закони, који су у надлежности Републичких институција и предузећа или су планирани за детаљну разраду у оквиру регионалних и републичких пројеката. За поједине *претежне намене* и функције, такође нису дата стриктна ограничења и решења, тамо где се јасно препознају регулаторни механизми тржишта, интереса грађана или природних фактора.

Многе функције се реализују у зонама других *претежних намена* (ако нису забрањене) или кроз више зона различитих намена, под условима који су дати у правилима.

Дакле, неки програмски елементи организовања функција нису условљени/наметнути датим конкретним планским решењима (зоне, правила и сл.) али су за њихову реализацију створени услови - интегралном применом целокупног плана и стратегијама које су у њему уграђене.

### 1.4.1. Пословање - производња

Главна пословна зона је планирана у ширем појасу око регионалног пута Краљево-Крушевац и улице Кнеза Милоша. Она је у плану расподеле *намене* дата у зонама *пословање* и *мешовито пословање*. Најгрубље гледано, крупне пословне функције у овој зони се могу поделити на: производњу/индустрију и трговину/услуге. Разлике у функционалним потребама, атрактивности, циљној групи корисника, као и тржишни услови и цена земљишта утичу на расподелу и позиционирање ових врста пословања. Очекује се следећа расподела врста пословања : у првој контактної зони са овим путевима - функције пословања типа велике трговине, сервиси и сл., а на приступним саобраћајницама, у унутрашњости блокова и дуж пруге (северно)– индустрија, производња и сл.

У сваком случају, поштовање правила уређења и грађења, а нарочито о урбаном пејсажу, уређењу и организацији парцела, тампон зонама зеленила и сл.- обезбеђују несметано позиционирање свих врста пословања у оквиру целокупне зоне, а поменуте критеријуме је потребно остварити и на пословним целинама које у овим зонама већ постоје.

У циљу рационалног коришћења простора (инфраструктуре и енергената) ових планираних пословних зона, потребно је заштитити целовитост (функционални и организациони потенцијал) великих неизграђених површина, како би се на њима могли рационално организовати озбиљни пословни капацитети и/или како би они могли да задовоље потребе великих инвеститора (попут „Темпа“, „Белог бора“, „Интерклиме“ и сл.).

Функције индустрије, производње и др. видова пословања се могу остварити и оквиру других зона намене, уз ограничења и услове који су дати правилима уређења и грађења за те зоне.

Објекти и постројења у функцији пољопривредне производње и дистрибуције, осим у зонама доминантне или компатибилне намене *пословања*, су планирани у оквиру стамбене зоне „С1“ - сеоска домаћинства, тако да у зони *пољопривреда* није дозвољена градња.

### 1.4.2. Пољопривреда – производња и површине

Функција интензивније пољопривредне производње – (објекти, постројења, површине за производњу, становање и комуникације) се остварује у овирима пољопривредних домаћинстава и газдинстава, у интеракцијама између планираних зона: *осталих зелених површина, становање С1, пословање и мешовито пословање* – у зонама Врњци, Руђинци и Ново Село (са контактним зонама изван овог ППР). У том контексту је у оквирима поменутих зона (где је дозвољена градња) могуће организовати/градити – хладњаче, постројења за прераду, пијаце, дистрибутивне и комерцијалне центре у функцији пољопривредне, уз поштовање датих правила.

Мање интензивна пољопривредна производња у осталим деловима, се остварује у интеракцији планираних зона : *становање С1 и осталих зелених површина*.

Зоне претежне намене *осталих зелених површина*, у зависности од локације, планиране су са намером да се заштити :

- плодно пољопривредно земљиште као важан друштвени ресурс (оранице, воћњаци, пашњаци и сл.)
- посебна врста зелених површина амбијенталног карактера.
- резервна површине потенцијално значајна за градњу у наредним планским периодима,

Постојеће пољопривредне површине у оквиру других зона *намене* или зона предвиђених за ПДР, се до реализације планираних садржаја могу користити као такве, у колико не постоји забрана интензивне пољ. производње, гајења животиња и „пластеника“.

Кроз поједине зоне *пољопривреде*, пролазе – *рекреативне путање* по постојећим трасама путева и стаза (у склопу мреже рекреативних садржаја целокупног плана). Ове стазе могу бити реализоване у оквиру посебног програма, на начин да не угрожавају (већ да афирмишу) функцију пољопривреде.

### 1.4.3. Центри

Дате зоне *центри* - решавају и уређују најважније централне функције Врњачке Бање, како у традиционалном језгру (променада, пијаца, робна кућа, „Шумадија“) тако и у проширењу и „тежишном“ измештању ових функција северно од кружног тока, око улазне зоне ул. Кнеза Милоша и на простор садашње Аутобуске станице. Ова планска интервенција је учињена из великог броја разлога као што су : велика концентрација колског саобраћаја, „тесна“ улична регулација, недостатак простора за паркирање – спор и нефункционалан приступ централним функцијама, као и велико и неуређено мешање пешачких и колских токова, различитих функција, еколошко загађење и угрожавање „бањског имица“ најатрактивних простора бање.

Овим планом је дозвољено (и донекле-пожељно) мешање централних функција у планираним зонама али ће адекватним пројектовањем нових централних зона доћи до жељене прерасподеле :

- у зонама постојећег центра – **туристичко комерцијални центар** (Ц2,Ц3)- претежно пешачка комуникација; садржаји : угоститељство (кафеи, мањи ресторани), садржаји културе, мање специјализоване трговине, пијац сувенира и домаће радиности, занати, хотели и услуге)

- у зонама објеката културе – **културни центар** (Ц4)– пешачка комуникација; објекти културе, објекти и амбијентална целина под заштитом, „трг културе“ и традиција окупљања и дешавања културно-уметничког типа.
- у зонама „новог“ центра – **пословни и забавни центар** (Ц1 и Ц2)- лак/брз колски и пешачки приступ; садржаји : банке, агенције, веће трговине (трговачки центар) пиљарнице, пословни простори и представништва фирми, бироа и организација, институције и различите услуге + садржаји забаве и културе веће фреквенције посетилаца, мале школе и сл.

Планирано проширење, измештање, „разређивање“ централних зона омогућава растерећење традиционалног језгра бање – стриктно инсистирање на заштити амбијенталних целина, укидање великих паркинг зона око паркова и других знаменитости, формирање „тематских“ целина (култура, уметност, религија, сувенири и тд.) и већих јавних простора (тргови, паркови и сл.) – лепши, опуштенији и мирнији амбијент главне туристичке зоне.

Остали планирани центри туристичког значаја у оквиру других зона *намене*:

- код извора „Снежник“- стамбене зоне „С2к“, „АП1“ и „АП2“ и спортско-рекреативна зона „Олимпијски базен“;
- код извора „Слатина“ и „Бели извор“, у зони почетка и краја новог дела улице Краљевачке (поред нове зоне хотела „Х1“) и ул. Липовачке – у оквиру стамбених зона „АП2“, хотелске зоне „Х1“ и новог дела парка – у близини почетне станице гондоле за Гоч;
- У ул. Олимпијска и Милоша Обилића, у зони хотела „Х2“и спортско-рекреативној зони „Рај“, и околним стамбеним зонама;
- Уз нови извор „Борјак“, ако буде заживео за јавно коришћење и формирање адекватног простора јавне намене, бивете и пратећих садржаја;
- Дуж рекреативног коридора Врњачка река-„парк до Мораве“ у оквиру предвиђених ПДР који треба да планирају садржаје туристичке понуде и најверованије на местима укрштања са важним саобраћајницама и путањама (у зависности од реализације ових планова);
- У оквиру Рекреативне зоне Морава (ПДР-РЗ Морава)- по стицању услова за планирање и реализацију овог обухвата.

Сви ови садржаји централних функција се могу реализовати - у складу са правилима за појединачне зоне (компатибилна намена).

#### 1.4.4. Забава

Функција забаве има изузетан туристички значај и нема посебну зону намене. У туристичком месту овакве традиције и културне проминенције, ови садржаји морају донекле бити профилисани и ненаметљиви. Ове функције ће се претежно реализовати у оквиру зона намене *центри, хотели и спорт и рекреација* - у зависности од карактера, корисника и појавности.

Тако,ће интензитет забавних садржаја расти – од зоне културног центра Ц4, где забава треба да је редукована и ненаметљива,преко Ц3, до улазних зона центра Ц2 и Ц1, где треба планирати изражајније и бучније садржаје (играонице за децу, мултиплекс биоскопи, забавни центри, кладионице и сл.).

Мирнији и интимнији садржаји забаве (коцкарнице, клубови и сл.) треба да буду позиционирани у зонама *хотела* и стамбеним зонама у непосредној близини централних бањских садржаја и паркова.

Зоне ПДР-а које се простиру дуж регулације Врњачке реке, су планирани за садржаје туристичке понуде различитих врста и у тим просторима се могу планирати атрактивни садржаји забаве различитих врста и већих капацитета, па и они бучни и „шарени“ као : забавни, „луна-паркови“, „аква-паркови и сл.

#### 1.4.5. Спорт и рекреација

Различите функције спорта и рекреације, осим задовољавања потреба становника саме бање и целе општине, у великој мери су посвећене развоју туризма. Унапређење разноврсности и квалитета ових садржаја, истовремено повећава туристичку понуду и привлачност за различите врсте туриста, рекреативаца, спортиста и - побољшава услове за напредовање локалних спортских клубова и унапређење физичких способности и здравља становника. У том смислу се планирана понуда ових функција креће од нивоа шетње и рекреације до нивоа професионалног бављења спортом.

Планиране зоне *спорта и рекреације* представљају просторе за изградњу и/или уређење крупних садржаја ове функције. Осим њих, простори ПДР намењени претежно садржајима туристичке понуде, такође омогућавају изградњу крупних објеката за функцију спорта, јер су позиционирани тако да околна

инфраструктура (саобраћајнице, аутобуска станица, паркинг, пешачке комуникацијеи тд.) омогућава добар приступ великом броју посетилаца.

Следећи ниво организовања ових функција су – школске спортске сале и терени (зона *школства*). То су простори које је могуће организовати, према потреби и у различитим видовима, у мрежу спортских терена који могу да задовоље потребе организације различитих догађаја са великим бројем учесника. Осим поменутог, у просторном смислу је планиран велики значај зона ***парк-шуме*** и ***рекреативних путања и коридора*** у функцији рекреације и спорта. Посебан значај ту има *парк-шума „Борјак“*, велики комплекс окружен четинарским шумама, на коме је планирана изградња трим стаза и полигона за различите спортове и видове рекреације на отвореном.

Рекреативне стазе и коридори, који су планирани за изградњу/уређење или као постојећи шумски путеви (уређени или не) – чине мрежу стаза и комуникација које повезују већину садржаја и функција овог ПДР. У ширем обухвату ове комуникације повезују већину садржаја на планини „Гоч“, са самом Врњачком Бањом и даље са Западном Моравом (велика рекреативна зона ПДР-РЗ Морави) и трасама коридора моравске долине (нпр. међународни бициклички коридор). Саме стазе се могу користити као терени за спорт (бициклизам, *mounty-bike*, крос и сл.), а мрежа и распоред омогућава различите спортско-рекреативне програме - кроз различито уређене терене (шуме, њиве, брда, долине, потоци и реке), различитих дужина – уз коришћење пунктова за предах и одмор или различитих спортских полигона и објеката. Осим спорта, мрежа ових стаза служи за лаку рекреацију и шетње - између различитих бањских садржаја (извори, паркови, гробља, парк-шуме, хотели, културни и централни садржаји, забава и сл.)

Овде треба поменути планирану **гондолу** - која повезује Гоч и Врњачку Бању, за коју се планира траса и приступни пунктови (у скаду са ПГР „Гоч“), са потребним површинама за полазну станицу опремом и добрим саобраћајним приступом (колским и пешачким). Све потенцијалне локације за ове пунктове су обједињене Зоном ПДР-Гондола.

#### 1.4.6. Становање - центри - рекреација

Функција становања је у највећој мери реализована кроз намену *становање* која покрива, у различитим формама највећу површину грађевинског земљишта. Осим у оквиру ових зона намене, ова функција се може реализовати и у зони *центри*, на вишим етажама тих објеката .

У оквирима стамбених зона-стамбених насеља издвојени су и/или се планирају такође и мање зоне централних функција у облику пословних садржаја (трговина, услуге, мањи комерцијални садржаји и сл.).

У таквим стамбеним зонама/четвртима су планирани простори који служе као слободне јавне површине за дружења, сусретања, одмор, рекреацију, игру и сл. - са опремом у смислу урбаног мобилијара и расвете, неким спортским игралиштем и/или простором за игру деце и сл. Ове **функције дружења, рекреације и игре** - као пожељни део функције становања (најчешће сталних становника бање) су у плану реализоване у оквиру различитих *зона намене* (*парк, парк-шума, школство, вртић, спорт и рекреација*) а понекад само као део слободног простора у зони *становање*.

Ове „тачке“, локална места сурета и дружења, често представљају тежишта друштвеног живота деце и (скоро) део идентитета одређене стамбене целине, па је у овом плану створена мрежа таквих простора, која скоро све зоне становања.

#### 1.4.7. Култура и уметност

Функције културе и уметности су многобројне и осим простора и карти намене –зона *култура*, оне се реализују у оквиру :зоне *школство* (садржаји наставе, изложбе и манифестације), зоне *здравства* (респрезентативни простори СБ“Меркур“ и „Купатило“), зоне *центар* (галерије, пјачете, књижаре), *религиозни објекти* (предавања, концерти, изложбе), *хотела* (изложбе, концерти, конгреси), *паркова и тргова* (скулптуре, архитектура, инсталације, манифестације, представе, концерти) и тд.

Функције културе су концентрисане у оквиру зоне *центар Ц4* – културни центар (Библиотека, Биоскоп) са површинама атријума, дворишта и приземним садржајима вила“ Авала“, „Пролеће“, „Мала Авала“, „Ласта“ и околних објеката које треба активирати у смислу културне понуде садржаја – галерије, антикварнице, уметнички занати, златаре, књижаре, атељеи, кафеи, пабови и сл. простори посвећени култури. Овде се може оставрити посебна амбијентална целина која се простира од Променаде и шири на Црквено брдо, према летњој позорници и цркви.

Зона намене *култура* око „дворца Белимарковић“ са планираним објектима и новом малом улицом (западно од платоа замка), може да допуни неопходне садржаје за функционисање Културног центра и формира посебан амбијент уметничко-културне атмосфере.

Битно је напоменути у овом контексту централне паркове, њихову културну димензију у карактеру обликовања и уређења, сталну поставку скулптура које захтевају озбиљну пажњу у техничком и организационом смислу и просторе за музичко-сценска извођења. Поједине парковске целине треба допунити недостајућим елементима културног идентитета (јапански врт).

Велики простор зоне *парк* који је овим планом предложен за уређење на основу конкурсног решења, је простор „ливаде код језера“ и везе тог дела парка са парковском целином око извора „Слатина“. Овај простор ће у условима за пројектовање (конкурс) имати захтев/идеју о посвећености култури и уметности и овде је могуће реализовати просторе за културне догађаје и садржаје.

У контексту жељеног и пројектованог имиџа Врњачке Бање, функцијама културе и уметности – првенствено у организационом смислу треба посветити више пажње.

#### **1.4.8. Школство и дечија заштита**

Планиране зоне дечије заштите и основних школа задовољавају потребе становништва а проширење капацитета је планирано у оквиру датих целина у облику нове изградње, доградње или адаптације постојећих простора (школа и/или вртића).

Због актуелног поступка на реализацији доградње средњошколског комплекса (нове зграде гимназије), није планирана нова површина за ову намену.

Простор зграде „ЕТЦ“ и зона намене *образовање* (око ње), омогућавају изградњу додатних капацитета у функцији проширења простора за високшколско образовање.

Функције образовања и чувања и васпитавања деце се могу реализовати и у оквиру других зона намене у поштовање законских норматива и стандарда просторне организације (приватни вртићи, школе страних језика, уметничке школе и тд.), као и у оквиру фирми и институција (пракса) или у просторима функције културе, религије и сл.

#### **1.4.9. Здравствена заштита и туристичка понуда**

Планиране зоне намене *здравство* задовољавају потребне капацитете у смислу примарне функције заштите здравља становника и туриста.

Могућа су проширења постојећих и формирање нових функционалних капацитета у оквирима планираних зона *здравство* или у оквиру других зона намене чији садржаји не угрожавају ову функцију (мале ординације, клинике, рехабилитациони центри, специјализовани медицински комплекси, герантолошки центри и сл.).

Најважнији елемент развоја бањског туризма је везан за минералне/лековите воде и њихово коришћење у функцији здравства – што је у надлежности Специјалне болнице „Меркур“. Ова институција, са својим развијеним специјалистичким медицинским службама, комерцијалном медицинском понудом и значајним смештајним капацитетима – представља најзначајнији субјект туризма Врњачке Бање. Развој у овом смислу ће се кретати у правцу – врхунске медицине и специјализованих медицинских услуга (ендокринологија и гастроентерологија, корективно-регенеративна и спортска медицина, физиотерапија и тд.) и комерцијалне медицинске понуде.

Унапређење и развој ових функција је, осим у оквиру намене *здравство*, предвиђена у широком спектру других намена и функционалних целина, а проширење физичких капацитета за реализацију садржаја је могуће на парцелама Специјалне болнице према правилима која важе за конкретне зоне у којима се налазе.

#### **1.4.10. Хотели и туристички капацитети**

Планом зона намене *хотели*, дат је распоред и правила за хотелске зоне које својом позицијом у односу на главне туристичке садржаје и атракције чине основу за програм функционисања туризма. Хотели, као објекти са пратећим садржајима, без обзира на различите организационе форме, треба да буду усклађени са међународним нормативима класификације, стандардизације и контроле како би туристичка понуда била јасна и поуздана. У просторном распореду и опису зона са правилима, се препознају две ексклузивне зоне (X1) за изградњу хотела високе класе, ма да је на свим планираним локацијама могуће реализовати изузетне хотелске садржаје, што увек зависи од величине, амбиције и стратегије инвеститора/носиоца посла.

Осим зона *хотела*, објекте хотела и других врста туристичко-смештајних капацитета и услуга као што су разне врсте пансиона, хостела, депаданса, ризорта... је могуће реализовати у већуни других зона намена (у складу са правилима грађења).

Напомињемо да је у претходним годинама изграђено јако пуно стамбених јединица које користе нови власници и/или њихови гости, који нису становници бање. Тај тренд интересовања за куповину стамбених јединица у Врњачкој Бањи (у смањеном обиму) и даље постоји, а ту чињеницу треба искористити у смислу развоја туризма. Потребно је установити механизме за укључивање великог броја (најчешће неискоришћених) стамбених капацитета у туристичку понуду – смештаја који недостаје. У смислу развоја туризма, очигледно је једна од кључних ствари регулисање статуса и консолидација највећег хотелског предузећа „Фонтана“. Осим великог посла ревитализације, поправљања, осавремењавања и допуне садржаја постојећих хотелских објеката, најважнија тема успеха бањског хотелијерства је – управљање (менаџмент).

### **1.4.11. Туризам**

Туризам је приоритетна привредна грана у Врњачкој Бањи.

Различите делатности и процеси, који су (или могу да буду) у сагласју са стратегијом развоја туризма, су описане у *програмским елементима развоја* и јасно је да се у готово свим поменутих функцијама препознаје настојање и стратегија да све оне буду (у мањем или већем обиму) део свукупне туристичке понуде овог места. Тај велики фронт разнородних функција - је стратешким поставкама и конкретним планским решењима овога ППР-а (осим регулисања и унапређења живота самих бањчана) усмерен – унапређењу туризма.

Развој туризма, на овој тачки, искључиво ће зависити од организације и менаџмента.

Врхунски туристички и хотелијерски менаџмент, уз јасну стратегију и поштовање добрих планова, поново могу од Врњачке Бање да створе – врхунску туристичку дестинацију.

## **1.5. ИНФРАСТРУКТУРА**

Трасе инфраструктуре и инсталација у оквиру појаса регулације су дате као - коридори. Тачна позиција инсталација и објеката инфраструктуре у оквиру појаса регулације (у профилу) се одрађују пројектима, према техничким условима о укрштању и паралелном вођењу различитих инсталационих линија - у односу на саобраћајне објекте и потребе корисника.

### **1.5.1. САОБРАЋАЈ**

#### **II ПЛАНИРАНО СТАЊЕ**

##### **Правила уређења и грађења**

##### **Улична мрежа**

Концепт нове уличне мреже подразумева редефинисање постојећих саобраћајница по критеријумима категорије саобраћајнице и постојећем попречном профилу, уз уклањање уочених недостатака, а ради повећања нивоа саобраћајне услуге.

Саобраћајну основу градске (примарне мреже) Плана генералне регулације Врњачке Бање (у даљем тексту Плана) чине постојећи ванградски путеви (државни пут IB реда 23, државни пут IIА реда 208) и планирани ванградски путеви.

На северном делу Плана веза са путном мрежом Општине Врњачка Бања остварује се преко државног пута IA реда A5 Појате-Прељина, који се налази изван границе Плана у Општини

Трстеник са леве стране Западне Мораве, те се веза остварује преко денивелисане петље "Врњачка Бања" на km 57+260. Поменути стационажи km 57+260 денивелисане петље планирана је генералним пројектом аутопута E-761, Појате-Прељина који је изradio Саобраћајни институт ЦИП.

Веза државног пута IB реда 23 са петљом "Врњачка Бања" остварује се путем новопланираног државног пута II реда који ће попречно повезати државни пут IA реда A5 Појате-Прељина са државним путем IB реда 23 (преко надвожњака на стационажи km 166+156 по референтном систему ЈП „Путеви Србије“) планираном прикључном рампом и раскрсницом са кружним током саобраћаја на државном путу IB реда 23 (стационажи km 166+244 по референтном систему ЈП „Путеви Србије“). Након везе са државним путем IB реда 23 планиран је наставак државног пута II реда до остваривања везе са државним путем IIIА реда 208 (преко раскрснице на стационажи km 0+850 по референтном систему ЈП „Путеви Србије“) на

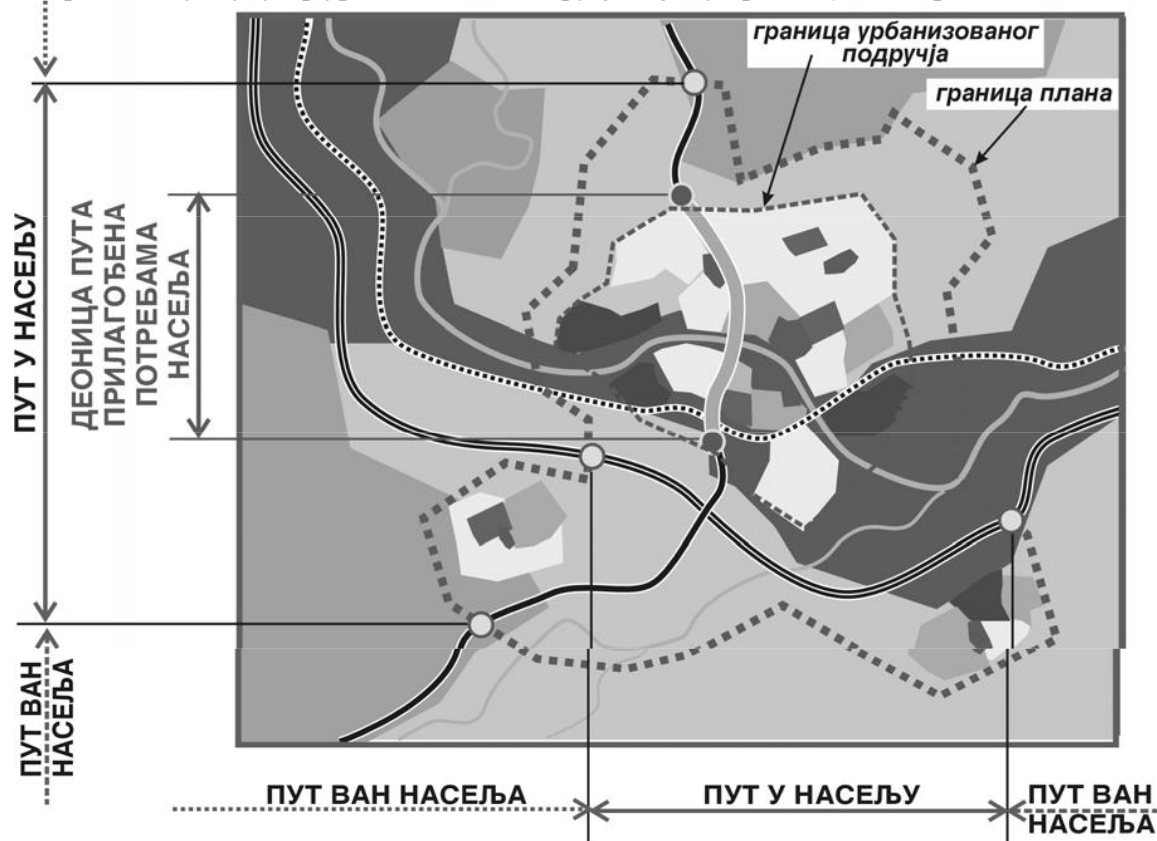


којој је планирана раскрсница са кружним током саобраћаја. Укупна дужина новопланиране деонице државног пута II реда је 3548m.

Државни пут IB реда 23 пресеца План у северном делу правцем исток-запад и улази у границу ПГР на стационажи km 164+914 (по референтном систему ЈП „Путеви Србије“) а излази из границе ПГР на стационажи km 168+571 (референтном систему ЈП „Путеви Србије“), у укупној дужини од 3657m.

Државни пут IА реда 208 улази у границу План на стационажи km 0+000(по референтном систему ЈП „Путеви Србије“) а излази из границе ПГР на стационажи km 6+994(референтном систему ЈП „Путеви Србије“), у укупној дужини од 6994 m. Имајући у виду да државни пут IА реда 208 пролази кроз централни део Врњачке Бање то је планирано измештање државног пута IА реда 208 ван централног дела Врњачке Бање, од раскрснице на државном путу IА реда 208(стационажа km 0+000 по референтном систему ЈП „Путеви Србије“), а измештање државног пута IА реда 208 почиње на стационажи km 0+850 по референтном систему ЈП „Путеви Србије“ и то делом преко постојећег општинског пута а делом преко новопланиране деонице државног пута IА реда 208 до раскрснице на којој је планирано враћање у постојећу трасу државног пута IА реда 208(стационажа km 4+718 по референтном систему ЈП „Путеви Србије“) на којој је планирана раскрсница са кружним током саобраћаја. Укупна дужина измештања државног пута IА реда 208 је 3650 m. Постојећа траса државног пута IА реда 208 након измештања преузима улогу градске саобраћајнице и биће у надлежности локалне заједнице и то од стационаже km 0+000 до km 4+718 по референтном систему ЈП „Путеви Србије“.

Путеви који пресецају План представљају, деонице ванградског пута кроз подручје насеља које имају доминантну функцију вођења пролазних токова у делу насеља ван урбанизованог подручја, и деонице ванградског пута унутар урбанизованог подручја које су прилагођене потребама насеља (Слика 1).



Слика 1-Карактеристичне деонице ванградског пута кроз насеље<sup>1</sup>

Уличну мрежу у функционалном смислу у континуално урбанизованом подручју(грађевински реон) чиниће следеће категорије саобраћајница:

Градске магистрале(примарна саобраћајница) - саобраћајница која представља улазно - излазни правац у/из насеља. Њена функција је саобраћајно повезивање делова Општине на већим растојањима.

<sup>1</sup> Техничка упутства за планирање и пројектовање градске путне мреже, Грађевински факултет универзитета у Београду, институт за саобраћајнице и геотехнику, новембар 2006 год.

Ове деонице имају доминантну градску функцију с тим што захтеви пролазних токова морају бити присутни у њеном обликовању

Сабирне улице(веза између примарне и секундарне саобраћајнице) - намењена интезивним саобраћајним токовима који се обављају унутар насеља. Њихова функција је прикупљање појединачних саобраћајних токова са циљем да се обједињени воде до/од локалног центра урбане целине и/или деонице вишег функционалног ранга

Приступне улице(секундарна саобраћајница) - намењене су малим саобраћајним оптерећењима. Њихова функција је обезбеђење приступа извору или циљу кретања, односно, опслуживање појединачних локација и/или објеката градских садржаја.

Због немогућности остварења чистих функција, улична мрежа ће углавном имати споредне функције уличне мреже и то тако да ће градска магистрала имати функцију сабирања саобраћајних токова и изузетно опслуживање локације када је то нужно(непостојање других саобраћајница нижег ранга ради опслуживања локације), односно сабирне улице ће имати и функцију приступања односно опслуживања појединачних локација, док ће приступне улице имати и функцију сабирања појединих саобраћајних токова, као и функцију директног опслуживања локације.

Државни пут IB реда 23 целом својом дужином у границама Плана налази се у континуално урбанизованом подручју(грађевински реон) и као таква преузима функцију градске магистрале и то од станица km 164+914 до станица km 168+571 (референтном систему ЈП „Путеви Србије“), у укупној дужини од 3657 m.

Након измештања државног пута IIА реда 208 постојећа деоница пута преузима улогу градске саобраћајнице и као таква имаће функцију градске магистрале и то од станица km 0+000 до станица km 2+670 (референтном систему ЈП „Путеви Србије“), у укупној дужини од 2670 m, где је планирана раскрсница са кружним током саобраћаја, док ће од станица km 2+670 до станица km 5+849(референтном систему ЈП „Путеви Србије“), ова деоница пута имати функцију сабирне улице. Новопланирана(измештена) деоница државног пута IIА реда 208 у функционалном смислу преузеће улогу градске магистрале од станица постојећег државног пута IIА реда 208 km 0+850(референтном систему ЈП „Путеви Србије“), тј. од станица осовине пута km 0+000 до станица осовине пута km 2+546 у укупној дужини од 2546 m.

Ниже функционалне улице(сабирне и приступне улице) дефинисане су на графичком прилогу и у оквиру шеме функционалне организације саобраћаја на којој је јасно видљива њихова већ дефинисана функција. Уличну мрежу ван континуално урбанизованог подручја(грађевински реон) чиниће следеће категорије саобраћајница:

Државни пут IA реда A5- налази се ван обухвата Плана али је од изузетног значаја за развој планског подручја и представља даљински пут којим ће се остварити највећи део саобраћајних токова

Новопланирани државни пут II реда-представља попречну везу од државног пута IA реда A5 преко државног пута IB реда 23 до државног пута IIА реда 208 у укупној дужини од 3548 m у оквиру ППР тј. од станица осовине пута km 0+000 до km 3+548.

Државни пут IIА реда 208- на деоници измештене трасе пута у дужини од 1104 m, тј. од станица осовине пута km 2+546 до km 3+650

Општински пут- представља деоницу пута везе са државним путем IIА реда 208 и везе са туристичким локалитетом Гоч, а кроз обухват ППР пролази у дужини од 1077 m.

Улична мрежа ван континуално урбанизованог подручја тј. ван грађевинског реона представља деоницу ванградског пута кроз подручје насеља која има доминантну функцијувођења пролазних токова и, преко раскрсница, повезивање насеља(изворни/циљни саобраћај) са ванградским путем.

У току разраде и спровођења Плана применити важеће одредбе Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката увези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица. У складу са стандардима приступачности осигурати услове за несметано кретање и приступ особама за инвалидитетом, деци и старијим особама на следећи начин:

- на свим пешачким прелазима, тротоарима, трговима, парковима, пешачким зонама и другим површинама јавне намене висинску разлику неутралисати обарањем ивичњака;
- у оквиру сваког паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележављање паркинг места за паркирање возила инвалида у складу са стандардом ЈУС У.А9.204.
- минималне ширине рампи за приступ објектима морају бити 90 cm, а нагиб од 1:20 (5%) до 1:12 (8%).

У графичком делу Плана дато је саобраћајно решење улица са нивелацијом, којег се треба придржавати приликом пројектовања. Приликом израде пројекто техничке документације потребно је поштовати дате коте раскрсница у графичком прилогу, осим уколико то у техничком смислу није могуће, што се не сматра изменом Плана. Изградњом ограда и подизањем засада(жива ограда, тује итд.) не сме се угрожавати прегледност раскрснице пута. Висина оgrade у зони прегледности раскрснице несме бити већа од 110 стод коте улице.

Саобраћајнице уличне мреже су дефинисане карактеристичним попречним профилима који омогућавају највећим делом двосмерни саобраћај, а у појединим ситуацијама и једносмерни саобраћај, и који су дати у графичком прилогу. Попречни профили уличне мреже су ограничени изграђеним објектима што онемогућује значајно проширење уличних профила и капацитета тих саобраћајница и изградњу пешачких стаза.

Приликом израде пројектно-техничке документације за уличну мрежу путева придржавати се датог попречног профила, а могуће је одступити од планираног попречног профила само уколико карактеристике терена онемогућавају смештај свих елемената датог попречног профила. У оквиру промене попречног профила могуће је пројектовати једносмерну улицу уместо двосмерне уз услов да таква улица није „слепа“. Промена карактеристичног профила не сматра се изменом Плана, уз услов да се улична мрежа пројектује унутар регулационе линије улица. За улицу Кнеза Милоша дата су два карактеристична профила 10-10 и 10а-10а, па ће приликом израде пројектне документације бити тачно дефинисан.

Минимална ширина коловоза на правцу, у приступним улицама за двосмерни саобраћај је 4,5 m(основни услов за мимоилажење два путничка возила), док је минимална ширина коловоза у приступним улицама за једносмерни саобраћај 3 m. Све елементе пута пројектовати у складу са Законом о јавним путевима и важећим прописима и правилима за ову врсту пута.

Попречни профили сабирних улица планирани су са две саобраћајне траке, коловозом ширине 5.5-6.0 m на правцу и тротоарима са обе стране коловоза и на местима континуално урбанизованог подручја, а изузетно ширине коловоза 5.0 m у улицама у којима се не врши јавни градски превоз путника. Све елементе пута пројектовати у складу са Законом о јавним путевима и важећим прописима и правилима за ову врсту пута.

Попречни профили градске магистрале су са две саобраћајне траке, коловозом ширине 6.5-7.7 m на правцу и осталим елементима профила према датим карактеристичним профилима. Све елементе пута пројектовати у складу са Законом о јавним путевима и важећим прописима и правилима за ову врсту пута.

Коловоз државног пута I реда пројектовати са ширином од минимум 7,7m(без издигнутих ивичњака), односно 7 m (са издигнутим ивичњацима), док коловоз државног пута II реда пројектовати са ширином од минимум 7,1m(без издигнутих ивичњака), односно 6,5m (са издигнутим ивичњацима). Све елементе пута пројектовати у складу са Законом о јавним путевима и важећим прописима и правилима за ову врсту пута. На постојећем мосту на реци Морава (на државном путу II реда), потребно је кроз израду посебне анализе испитати могућност његовог проширења на потребну ширину коловоза за државни пут II реда (реконструкција моста) или изградњу новог моста поред постојећег.

Укида се постојећа улица испод пружног надвожњака у Врњцима поред Врњачке Реке, а иста се продужава паралелно са пругом и планира наставак изградњом моста преко реке и даље ван границе плана према Штулцу, што је дефинисано графичким прилогом.

Планиране кружне раскрснице пројектовати у складу са важећим Законом о јавним путевима, стандардима и прописима за ове врсте објеката. Тачне димензије елемената кружне раскрснице(подеоника, уливно изливних возних трака и др.) прописати пројектном документацијом, при чему ће све планиране кружне раскрснице имати по једну возну траку у коловозу кружног тока и по једну уливну и једну изливну возну траку. Детаљне услове за пројектовање и изградњу раскрсница са кружним током даће управљач пута пре израде пројектне документације.

Стационаже прикључака и пресека, као и укупне дужине на путевима које су наведене су оквирне, док ће се тачне стационаже и дужине утврдити кроз израду пројектно-техничке документације, а имајући у виду да је План израђен на орто фото снимцима и скенираним катастарским плановима тј. без геодетског снимања терена, те да ће се пројектно-техничка документација израдити без обавезе придржавања за планирану осовину пута из Плана, већ само у планираној регулацији улице.

Планом је предвиђено регулисање саобраћајних прикључака а стационаже саобраћајних прикључака на државним путевима дати су на графичком прилогу.

У подручју континуално урбанизованог подручја(грађевински реон) отицање атмосферских вода са улица решавају пројектовањем атмосферске канализације и сливиницима.

Изградња објеката (ширина заштитног појаса) у континуално урбанизованом подручју (грађевински реон) одређена је грађевинским линијама које су представљене у графичком прилогу.

Коловозну конструкцију саобраћајница утврдити према рангу саобраћајнице, оптерећењу и структури возила која ће се њоме кретати.

Нивелациони план подразумева нивелационо решење прилагођено теренским условима уз дефинисање кота нивелете у зони раскрсница и подужних нагиба планираних саобраћајница.

Елементи за обележавање и пренос података на терен дати су у графичком прилогу План саобраћаја у виду аналитичких тачака регулационих линија и нивелационог положаја раскрснице саобраћајница, Приликом пројектовања уличне мреже потребно је урадити и пројекат техничког регулисања саобраћаја. Техничко регулисање подразумева примену вертикалне и хоризонталне саобраћајне сигнализације у складу са Законом о безбедности саобраћаја на путевима и Правилником о саобраћајној сигнализацији. У оквиру планираних „слепих“ улица обезбеђен је простор за окретање возила(окретница).

### **Јавни градски превоз**

Планом је предвиђено да примарне и секундарне(сабирне) саобраћајнице представљају трасе и коридоре за функционисање јавног превозапутника.

Аутобуска стајалишта су неадекватно опремљена па је неопходна реконструкција свих аутобуских стајалишта које треба опремити одговарајућим мобилијаром и за свако стајалиште које се налази на путу обезбедити „нише“ за пријем путника. Нише се налазе ван коловоза и одвојене су од коловоза разделним острвом. Аутобуско стајалиште не мора имати „нишу“ само на сабирним улицама уколико за то не постоје технички услови, а може се налазити на коловозу.

Постојећа аутобуска станица са својим технолошким садржајима заузима велику земљишну површину. Могућа је рационализација постојеће аутобуске станице (смањење постојеће или изградња нове - у блоку постојеће станице или на локацији "ПДР ком" у улици Кнеза Милоша, уз израду саобраћајне студије.

Повезивање планиране аутобуске станице и осталих делова Врњачке Бање реализоваће се локалним јавним превозом, туристичким возићима, такси возилима и др. Правила грађења за аутобуску станицу детаљно ће бити прописана кроз обавезну израду урбанистичког пројекта за рационализацију постојеће аутобуске станице или изградњу аутобуске станице на новој локацији.

### **Стационарни саобраћај**

У постојећем стању констатован је недостатак гаража и организованих паркинг простора, хаотично паркирање у регулацији саобраћајница и дефицит паркинг места. Максимална акумулација у вршним оптерећењима сезонске активности може се са великом прецизношћу проценити на 485 возила за које је потребно обезбедити паркинг простор за активно становништво општине Врњачка Бања, 195 паркинг места за возила за возила посетилаца ван подручја општине Врњачка Бања и 750 паркинг места за возила у регистрованим смештајним капацитетима, што у планском периоду за потребе корисника потребно је обезбедити укупно 1430 паркинг места(идејни пројекат система паркирања урађен од ЈКП Паркинг сервис). Паркирање на јавном грађевинском земљишту решава се на отвореним паркинзима у оквиру регулације саобраћајница и у оквиру објеката јавне намене. Потребан број паркинг места на уличном профилу може се добити уз техничку регулацију саобраћаја чиме ће се извршити промена режима саобраћаја из двосмерног у једносмерни и на тај начин уз ивицу коловоза обезбедити паркинг места. На делу улице где постоји довољна ширина регулације улице, поред елемената датих у попречном профилу планирати и изградњу паркинг простора како је дато саобраћајним решењем у графичком прилогу.

Затворена паркинг-гаража планирана је на делу изнад постојећег атомског склоништа(локација изнад зграде општинске управе) а према локацији која је предвиђена графичким прилогом, а опслуживала би кориснике јавних функција које се налазе у окружењу(зграда Општине, Полиције,ЈП»Бели Извор, «ЈП «Борјак»). Такође предвиђа се изградња подземне гараже у улици Саве Ковачевића у делу Чајкиног брда а према локацији која је предвиђена графичким прилогом, у укупној површини око 700 m<sup>2</sup>.

Планира се изградња подземне паркинг гараже са једном етажом на локацији постојеће аутобуске станице(простор иза аутобуске станице до реке), и простору гараже и техничког прегледа бившег „Аутопревоза“. Изградњом ове гараже обезбедио би се капацитет од 1200-1400 паркинг места што би употпунило не достајући број паркинг места у сезони за посетиоце Врњачке Бање.У оквиру ове зоне

центра паркирање је могуће решити и колективном надземном гаражом- уз пажљиво пројектовање у смислу адекватног уклапања у јавне просторе и атрактивне централне садржаје.

Паркирање на осталом грађевинском земљишту треба решавати на следећи начин:

За нове објекте, изградњом подземних гаража у оквиру објеката и/или паркирањем на слободном делу парцеле

За постојеће објекте, претварањем подземних просторија у гараже и паркирањем на слободном делу парцеле

Удруживањем свих заинтересованих корисника парцеле ради изградње гараже, уз обавезну израду урбанистичког пројекта

Изградњом надземних гаража на парцелама

Најмања ширина места за паркирање возила са посебним потребама у простору износи 350 cm. Ширина паркинг места мора бити у складу са српским стандардима U.S4.234:2005. Услови за паркирање и обезбеђење приступа парцели дати су кроз правила грађења објеката.

### **Дрвореди**

Улога дрвореда је између осталог и засена паркинг места, оплемењивање амбијента и побољшање квалитета животне средине. Приликом израде пројектно техничке документације детаљно обрадити могућност заснивања дрвореда у свим попречним профилима и паркинг простору где се планира ширина тротоара најмање 2 m, као и где је то предвиђено самим попречним профилем. При заснивању дрвореда мора бити стабло чисто од грана до висине од 2,5 m. *Приликом планирања проширења улица потребно је у што већој мери сачувати постојеће квалитетно дрвеће. У случајевима стамбених улица које нису дуже од 150 м дозвољено је да се сачувано дрвеће налази на минимум 0,40 м од ивице коловоза у тротоару.*

### **Пешачки саобраћај**

Представља најмасовнији вид кретања у насељеним местима величине Врњачка Бања, имајући у виду њену претежну привредну грану-туризам.

Пешачки саобраћај дуж улица највише се одвија планираном изградњом тротоара чиме се повећава безбедност пешака а посебно на делу висококапитативних улица. Унутар насељске саобраћајнице са мањим интензитетом моторног саобраћаја планиране су као интегрисане улице(одвијање моторног и пешачког саобраћаја у истом нивоу). Пешачке стазе дуж уличног профила се формирају у улици Кнеза Милоша (градска магистрала) и дуж деонице измештања државног пута IIА реда 208.

У циљу повећања туристичке атрактивности посматраног подручја задржавају се постојеће пешачке зоне и стазе и формирају се пешачке стазе са рекреативном наменом, а посебно у, и поред профила речних корита и то дуж Врњачке реке до Западне Мораве, као и у централном делу Врњачке Бање са разгранатом мрежом пешачких стаза ка ободним деловима, а према графичком прилогу. Укидање постојеће улице испод пружног надвожњака у Врњцима иде на рачун изградње пешачких стаза поред профила речног корита дуж Врњачке реке до Западне Мораве у постојећој ширини подвожњака.

Планом су предвиђени пешачки продори кроз урбанистичке целине чиме се добија квалитетнија услуга пешачког саобраћаја.

Планом је предвиђена изградња тротоара у оквиру регулационих профила и то најмање ширине 1.50 m, обострано где је то могуће. Планирана ширина тротоара омогућава мимоилажење два пешака. Планом је предвиђена изградња пешачке стазе дуж улице Кнеза Милоша и Трстеничке улице ширине 2,50m.

Ширина рекреативних пешачких стаза утврдиће се кроз израду пројектне документације, а не може бити мања од 1,50 m за двосмерно кретање пешака.

### **Бициклички саобраћај**

Повећање степена моторизације утиче и на безбедност учесника у саобраћају. У обухвату плана је евидентан проблем недостатка простора за проширење профила саобраћајница, тако да је углавном немогуће планирати бициклички саобраћај на одвојеним површинама унутар профила саобраћајница, па ће се бициклички саобраћај одвијати дуж коловоза профила улице. Планирана је бицикличка стаза дуж профила улице Кнеза Милоша(градска магистрала) са наставком у профили државног пута IIБ реда 23(градска магистрала) према Трстенику.

Под покровитељством Европске Уније, Европска бицикличка федерација (ECF) је1998.године покренула пројекат мреже бицикличких стаза кроз Европу (EVP).Долиномрека Велике и Јужне Мораве је планиран пролазак коридора источно-европскебицикличке трансверзале број 11. Имајући у

виду да је суседна Општина Трстеник својим просторним планом(ППО) предвидела могућност повезивања са том рутом, реално је да и Општина оствари повезивање бициклическе стазе са њом, а преко бициклическе стазе из Трстеника.

Коридори бициклических стаза дефинисани су у оквиру регулационих профила појединих примарних саобраћајница. Ширина бициклических стаза је минимум за: једносмеран бициклически саобраћај 1,50m, а за двосмеран бициклически саобраћај 2,50m. Рекреативне бициклическе стазе ван уличних профила дате су у графичком прилогу, а њихова тачна ширина утврдиће се кроз израду пројектне документације, а не може бити мања од 2,50 m за двосмерно кретање.

Мрежа рекреативних бициклических стаза ван уличних профила утврђена је углавном кроз парк-шуму и дата је у графичком прилогу, кроз бициклическе коридоре.

### **Железнички саобраћај**

На основу развојних планова ЈП "Железнице Србије" као и према Просторном плану Републике Србије ("Службени гласник РС", бр. 88/2010) планира се модернизација пруге Сталаћ-Краљево-Пожега која подразумева наставак електрификације пруге Краљева према Сталаћу, чиме би се омогућило увођење у саобраћај електромоторних гарнитура за обављање приградског саобраћаја са већим бројем полазака, а истим би се и постигло смањење времена путовања на тим релацијама.

На планском подручју планира се укрштај планираног државног пута II реда(попечна веза од државног пута IA реда) и железничке пруге Сталаћ-Краљево-Пожега денивелисано, изградњом друмског надвожњака између постојећих путних прелаза у km 50+892 и km 51+924. Планира се везна сабирна улица између путних прелаза у km 50+892 и km 51+924, паралелно са пругом и укидају се постојећи путни прелази у km 50+892 и km 51+924а саобраћајни токови се преусмеравају на постојећи путни прелаз у km49+746,6. Због техничких немогућности(велике висинске разлике и близине железничке пруге) није могуће саобраћајне токове преусмерити на планирани надвожњак.

На планском подручју не планирају се нови укрштаји друмских саобраћајница са постојећом железничком пругом у нивоу.

Изградња планираног друмског надвожњака може се градити тако да минимална висина доње ивице конструкције друмског надвожњака изнад горе ивице шине не сме бити мања од 6,5 m, а стубови надвожњака не могу бити постављени ближе од 3,5 m од осовине колосека.

Могуће је планирати друмске саобраћајнице паралелно са пругом али тако да размак између железничке пруге и пута буде најмање 6 m у границама Плана, рачунајући од осовине најближег колосека до најближе тачке горњег строја пута. Пре израде пројектне документације за градњу друмског надвожњака потребно је прибавити техничке услове од управљача железничке инфраструктуре.

Јастребачку улицу, у делу између укрштања са ул.ХеројаМаричића и са Зеленим булеваром, планирати као интегрисану колско-пешачкуулицу са паркирањем, само за станаре околних блокова, са успореним саобраћајем :

Интегрисана улица : формира се јединствена површина и користи по критеријумима пешака: крозпромену садржаја попречног профила ствара се утисак да је читав уличнипростор намењен пешаку мада га фактички пешак и аутомобил деле; пореднаведеног, интегрисана улица у оквиру блока, у функционалном и техничкомсмислу мора омогућити нормално кретање возила која ће је користити:путничко / комунално / ватрогасно / доставно, сходно садржају зоне; улице са успореним саобраћајем решавају се одређеним режимским и грађевинско-техничким мерама: хоризонтална и вертикална сигнализација, уличнимобилијар, промена ширине коловоза... пешачки и колски токови физички су одвојени, али могу бити и у истом нивоу.

### **САОБРАЋАЈ У ОБУХВАТУ ПДР Ц I**

Све колске, пешачке и бициклическе комуникације су у зони намене - *улице*.

У току разраде и спровођења Плана применити важеће одредбе Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката увези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица. У складу са стандардима приступачности осигурати услове за несметано кретање и приступ особама за инвалидитетом, деци и старијим особама на следећи начин:

- на свим пешачким прелазима, тротоарима, трговима, парковима, пешачким зонама и другим површинама јавне намене висинску разлику неутралисати обарањем ивичњака;
- у оквиру сваког паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за паркирање возила инвалида у складу са стандардом ЈУС У.А9.204.

- минималне ширине рампи за приступ објектима морају бити 90 cm, а нагиб од 1:20 (5%) до 1:12 (8%).

У графичком делу Плана дато је саобраћајно решење улица са нивелацијом, којег се треба придржавати приликом пројектовања. Приликом израде пројектно техничке документације потребно је поштовати дате коте раскрсница у графичком прилогу, осим уколико то у техничком смислу није могуће, што се не сматра изменом Плана.

Дато саобраћајно решење служи као образложење планиране регулације и планираних функција. Дате саобраћајнице и зона регулације - у зависности од фазе примене плана, омогућава двосмерни колски, односно аутобуски саобраћај, тако да је касније могуће одређени део тих површина претворити у пешачке.

На основу овог плана је потребно урадити пројекте саобраћајница (регулација и сигнализација).

Саобраћајнице уличне мреже су дефинисане карактеристичним попречним профилима

Минимална ширина коловоза на правцу у планираним улицама за двосмерни колски саобраћај је 4,5м (основни услов за мимоилажење два путничка возила) - у планираном решењу : 5-5,5м.

Ширина коловоза у улицама које (у различитим фазама / варијантама примене плана) служе за аутобуски саобраћај је 7м.

Отицање атмосферских вода са улица, перона, паркинга и пешачких површина - решавати пројектовањем атмосферске канализације (сливницима/ риголама).

Нивелациони план подразумева нивелационо решење прилагођено теренским условима уз дефинисање кота нивелете у зони раскрсница и подужних нагиба планираних саобраћајница.

Елементи за обележавање регулационих линија и пренос података на терен дати су у графичком прилогу План регулације у виду аналитичких тачака регулационих линија и нивелационог положаја раскрснице саобраћајница,

Приликом пројектовања уличне мреже потребно је урадити и пројекат техничког регулисања саобраћаја.

Техничко регулисање подразумева примену вертикалне и хоризонталне саобраћајне сигнализације у складу са Законом о безбедности саобраћаја на путевима и Правилником о саобраћајној сигнализацији.

Прикључење објеката/парцела на мрежу јавних саобраћајница се врши према условима надлежног управљача путева.

#### Аутобуска станица

Планом је предвиђено проширење капацитета аутобуске станице у складу са стандардима категоризације.

У зони *перона и паркинга* је планирана реконструкција постојећих површина тако да се за потребе станице добије 20 перона, потребан број паркинг места за аутобусе и велики паркинг за аутомобиле.

Постојећи објекат има потребне садржаје за функционисање аутобуског превоза и станичних услуга.

Остатак објекта је могуће адаптирати за допунске комерцијалне садржаје, а реконструкцијом и доградњом је планирано проширење капацитета овог објекта у складу са пословном програмским садржајима зоне центра.

Повезивање планиране аутобуске станице и осталих централних садржаја овог плана - реализоваће се локалним јавним превозом, туристичким возићима, такси возилима и др

#### Стационарни саобраћај

Према анализи спроведеној за потребе израде ППР Врњачке Бање, на простору обухвата овог ПДР-а је могуће обезбедити паркирање за 1200-1400 возила (што је скоро целокупна потреба у вршном оптерећењу Бање) кроз изградњу јавне подземне гараже са једним нивоом испод земље.

Осим тога могуће је, уз посебну пажњу, градити и надземне вишеспратне гараже.

С' обзиром да постоји тенденција да се овај простор парцијално гради, планом је предвиђена могућност изградње парцијалних подземних гаража (јавних и приватних) уз могућност планиране фазне градње и накнадног повезивања што већег простора подземне гараже, са циљем рационализације неопходних манипулативних површина (рампе, улази, излази, пешачки приступи и сл.) и једноставности коришћења и приступа.

У поменутој мрежи простора и могућности организовања подземног паркирања, а у односу на очекиване фазе функционалне и просторне реорганизације аутобуске станице, овим планом је издвојена подцелина Б-1, где је у готво целој површини планирана изградња јединствене подземне јавне гараже.

Најмања ширина места за паркирање возила са посебним потребама у простору износи 350 cm. Ширина паркинг места мора бити у складу са српским стандардима U.S4.234:2005. Услови за паркирање и обезбеђење приступа парцели дати су кроз правила грађења објеката.

### Дрвореди

Улога дрвореда је између осталог и засена паркинг места, оплемењивање амбијента и побољшање квалитета животне средине. Приликом израде пројектно техничке документације детаљно обрадити могућност заснивања дрвореда у свим попречним профилима и паркинг простору где се планира ширина тротоара најмање 2 m, као и где је то предвиђено самим попречним профилем. При заснивању дрвореда мора бити стабло чисто од грана до висине од 2,5м.

### Пешачки саобраћај

Пешачки саобраћај је доминантна саобраћајна категорија у овом плану због карактера планираних функција и намена. Осим пешачких праваца дуж прелиминарно пројектованих улица за кретање аутомобила/аутобуса, пешачке комуникације обухватају : пешачке улице, тргове, пјачете, наткривене пасаже и сл. Правилима грађења објеката, обезбеђена је наткривена пешачка комуникација (повучена приземна етажа) . Саобраћајним решењем које је дато у плану саобраћаја се планирају тротоари различитих ширина у зависности од очекиване атрактивности и положаја (3-5м). Најмања ширина тротоара 2м.

Партерним решењем и пројектом саобраћаја, са посебном пажњом ће се одредити денивелација у односу на колске саобраћајнице.

### Бициклички саобраћај

Коридор бицикличке стазе који пролази кроз овај план се простира дуж реке и дефинисање у графичком прилогу. Осим тога планира се бициклички саобраћај у целом обухвату плана, што ће се ближе одредити приликом израде пројектно документације, а ширина бицикличких стаза је минимум за: једносмеран бициклички саобраћај 1,50m, а за двосмеран бициклички саобраћај 2,50m.

## **САОБРАЋАЈ У ОБУХВАТУ ЦДР СТЗ**

Све колске, пешачке и бицикличке комуникације јавног карактера су у појасу регулације.

У току разраде и спровођења Плана применити важеће одредбе Правилника о условима за планирање и пројектовање увези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица. У складу са стандардима приступачности осигурати услове за несметано кретање и приступ особама за инвалидитетом, деци и старијим особама на следећи начин:

- на свим пешачким прелазима, тротоарима, трговима, парковима, пешачким зонама и другим површинама јавне намене висинску разлику неутралисати обарањем ивичњака;
- у оквиру сваког паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за паркирање возила инвалида у складу са стандардом ЈУС У.А9.204.
- минималне ширине рампи за приступ објектима морају бити 90 cm, а нагиб од 1:20 (5%) до 1:12 (8%).

У графичком делу Плана дато је саобраћајно решење улица са нивелацијом, којег се треба придржавати приликом пројектовања. Приликом израде пројектно техничке документације потребно је поштовати дате коте раскрсница у графичком прилогу, осим уколико дође до таквих промена на терену да то у техничком смислу није могуће, што се не сматра изменом Плана.

Дато саобраћајно решење служи као образложење планиране регулације и планираних саобраћајних функција.

На основу овог плана је потребно урадити пројектетехничког регулација саобраћаја и саобраћајне сигнализације у складу са Законом о безбедности саобраћаја на путевима и Правилником о саобраћајној сигнализацији.

Саобраћајнице уличне мреже су дефинисане карактеристичним попречним профилима

Минимална ширина коловоза на правцу у планираним улицама за двосмерни колски саобраћај је 4,5м (основни услов за мимоилажење два путничка возила) - у планираном решењу: 5-5,5м.

Отицање атмосферских вода са улица, пешачких површина - решавати пројектовањем атмосферске канализације (сливницима/ риголама).

Нивелациони план подразумева нивелационо решење прилагођено теренским условима уз дефинисање кота нивелете у зони раскрсница и подужних нагиба планираних саобраћајница.

Елементи за обележавање регулационих линија и пренос података на терен дати су у графичком прилогу План регулације у виду аналитичких тачака регулационих линија и нивелационог положаја раскрснице саобраћајница,



Прикључење објеката/парцела на мрежу јавних саобраћајница се врши према условима надлежног управљача путева.

## 1.5.2. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

### ВОДОСНАБДЕВАЊЕ

Подручје урбанистичке зоне ПГР Врњачке Бање снабдева се водом из више праваца и подељено је у три висинске зоне водоснабдевања.

У првој висинској зони већи део насеља Врњци и северозападни део Руђинаца снабдева се са изворишта "Витојевац" и изворишта "Угљарево".

За другу висинску зону су дотоци из изворишта "Липова" и "Врњачка река" увећани за доток гочких вода преко рез. "Пиперци" и "Гочки пут" и за доток у рез. "Бежановић" из правца довода "Белимарковић" и "Станишинци".

Трећа висинска зона Врњачке Бање снабдева се водом из резервоара "Дуге" преко ПК "Јефтићи".

Територија је добрим делом покривена разводном водоводном мрежом прстенастог типа. Доградња и реконструкције водоводне мреже, који су предвиђени овим планом, задржавају тај тип мреже.

Предвиђа се изградња новог резервоарског простора источно од простора овог плана, који ће се новим цевоводом Ø300 повезати у Улици Кнеза Милоша са постојећим цевоводом Ø300 из правца изворишта "Угљарево", а са мрежом у централном делу бање ће бити повезан новим цевоводом Ø150.

Такође се предвиђа изградња везног цевовода Ø150 између рез. "Дуге" и цевовода између П.К. "Расје" и "Трешња" и рез. "Гочки пут" и "Бежановић".

Постојећа мрежа пречника мањих од Ø100 биће реконструисана у складу са потребном потрошњом и правилником о противпожарној заштити, а у новим саобраћајницама поставиће се нова мрежа по наведеним условима.

Одвајање висинских зона је предвиђено секторским вентилима како би се омогућило интервентно снабдевање и у условима хаварије појединих делова мреже.

Са реконструкцијом саобраћајница, у случају потребе, извршиће се и реконструкција водоводних линија. У графичком прилогу дат је приказ постојећих водоводних инсталација према подацима добијеним од ЈП "Бели Извор", као и пружање и капацитети новопроектованих делова мреже.

### У обухвату ПДР Ц1 и ПДР СТ3 :

У плану су дате постојеће инсталције ове инфраструктуре на основу познатих података надлежног јавно комуналног предузећа "Белимарковац". С обзиром на ново прецизно уређење овог простора, неке од постојећих траса водовода ће бити измештене у коридоре који су дати у графичком прилогу Синхрон план инсталација. Измештање ових траса ће се вршити сукцесивно у складу са динамиком реализације физичке структуре и уређења простора, према техничким условима надлежног предузећа.

На основу овог плана је потребно урадити пројекат водоснабдевања целокупног обухвата, са пресецима водоводних инсталација, техничким условима за вођење инсталација и минималним удаљеностима од других врст инсталација приликом паралелног вођења у хоризонталним инсталационим каналима/шахтама коридора.

Пројектом треба размотрити могућности и потребе изградње јавног уличног хидрантског система за заштиту од пожара.

### ОДВОЂЕЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА – ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

Постојеће стање канализације карактерише: непостојање катастра подземних инсталација, непознавање стања мреже за канализацију отпадних вода, неодговарајуће прикључење корисника са великим бројем дивљих прикључака, непостојање мерења унутар система, велики број прикључака кишне канализације на фекалну канализацију итд. Због свега изнетог није било могуће оптимално сагледати постојеће стање. Канализација је сепарационог типа.

Подручје овог плана припада такозваном Источном канализационом систему одвођења отпадних вода, који је дефинисан Просторним планом Општине Врњачка Бања и Генералним пројектом канализације отпадних вода Општине Врњачка Бања, израђеним од стране "Беоинжењеринга" из Београда.

Канализација отпадних вода изведена је углавном од керамичких (најстарије изведене деонице), азбест-цементних, бетонских и ПВЦ цеви.

Најстарија канализација изведена је долином Врњачке и Липовачке реке цевима  $\varnothing 200\text{mm}$ , а главни колектор пречника  $\varnothing 300\text{mm}$  трасиран дуж пута ка железничкој станици са испустом у реку Западну Мораву.

Средином шездесетих рађена је реконструкција канализационог система којим су узводне деонице до главног колектора допуњене и замењене каналима пречника  $\varnothing 250\text{mm}$  и  $\varnothing 400\text{mm}$ . У другој фази реконструкције крајем седамдесетих, почевши од низводне деонице реконструисане канализације  $\varnothing 400\text{mm}$ , изведен је нови колектор пречника  $\varnothing 600\text{mm}$ ,  $\varnothing 700\text{mm}$  и  $\varnothing 800\text{mm}$  до тада планиране локације градског постројења за пречишћавање воде на ушћу Врњачке реке у Западну Мораву. Нови колектор дужине 3.2km изведен је од азбест цементних цеви. Рачунски капацитет колектора је 400l/s.

Средином деведесетих, допуњен је систем сабирних колектора изградњом колектора дуж потока Стојковац који сакупља отпадне воде западног дела градског подручја Врњачке бање и дела насеља Руђинци. Овај колектор се прикључује на главни градски колектор  $\varnothing 600\text{mm}$  код Минералне воде „Врњци“.

Сакупљне отпадне воде, доведене главним колектором до обале реке Западне Мораве упуштају се у реку преко лагуне у КО Руђинци, привременог објекта, којем су водопривредна и санитарна употребна дозвола истекле још крајем осамдесетих година.

При трасирању и одређивању капацитета нових примарних колектора примењена су решења одређена изабраном варијантом раније наведеног Генералног пројекта канализације отпадних вода Општине Врњачка Бања, израђеног од стране “Беоинжењеринга” из Београда, па је будуће постројење за пречишћавање отпадних вода, лоцирано на простор лагуне ( граф. прилог). Секундарна мрежа фекалне канализације је постављена дуж постојећих улица у којима у овом тренутку не постоји, као и дуж новопланираних улица водећи рачуна о нагибу терена, густини насељености, најкраћем путу до прикључења на примарну мрежу и минималним прописаним промерима канала.

У графичком прилогу дат је приказ постојеће мреже фекалне канализације према подацима добијеним од ЈП “Бели Извор”, као и пружање и капацитети новопроектованих делова мреже.

Са реконструкцијом саобраћајница, у случају потребе, извршиће се и реконструкција постојеће фекалне канализације.

#### **У обухвату ПДР Ц1 и ПДР СТ3 :**

Постојеће инсталције ове инфраструктуре нису евидентирание на основу познатих података надлежног јавно комуналног предузећа "Белимарковац", осим цевовода преко Врњачке реке.

Постојеће трасе инсталције фекалне канализационе мреже аутобуске станице нису познате/лоциране због недостатка података и потребно их је лоцирати и узети у обзир приликом израде пројекта целокупне зоне.

На основу овог плана је потребно урадити пројекат фекалне канализације целокупног обухвата, са пресецима цеви инсталација, техничким условима за вођење инсталација у планираним коридорима испод саобраћајница. Планирани коридори за трасирање инсталације фекалне канализације покривају све потребе локација/објеката и вођене су према сабирном коридору фекалне канализације дуж десне обале Врњачке реке, односно леве обале Липовачког потока.

Услове за прикључење парцела/објеката на инсталације фекалне канализације одређује јавно комунално предузеће "Белимарковац".

#### **АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА**

У графичком делу овог плана дата је постојећа мрежа атмосферске канализације према расположивим подацима ЈП “Бели извор”.

Реципијенти за одвођење кишних вода су отворени водотоци који протичу кроз подручје овог плана, а пре свега Новоселске и Врњачке реке чије корито и мора бити димензионисано за воде вероватноће 2% ван зоне I, односно за воде вероватноће 1% у тој зони.

Изградња нових линија кишне канализације обавиће се у постојећим и новоизграђеним саобраћајницама, према потреби, при чему је потребно придржавати се следећих критеријума:

- вода се одводи са свих главних улица са којих не може да се уради одвођење директно у водотокове;

- вода се одводи и са споредних улица код којих су падови такви, да се после киша вода задржава дуже од 6 часова;
- вода се одводи са платоа, бетонираних стаза и паркинга у центру, у оквиру целина око лечилишта, хотела и изворишта вода.

Меродавна киша за димензионисање система је киша двогодишње вероватноће, с тим да се систем проверава на десетогодишњу воду.

У поступку израде пројеката пројектант је дужан да се при избору трасе, материјала, капацитета канала и месту и начину испуштања атмосферских вода придржава правила струке, правила грађења која су део овог плана и услова надлежног комуналног предузећа, као и надлежног органа за питања водопривреде (Водопривредни услови и сагласности за испуштање атмосферских вода у водотоке). Са реконструкцијом саобраћајница, у случају потребе, треба извршити и реконструкцију постојеће кишне канализације.

#### У обухвату ПДР Ц1 :

Постојеће инсталције ове инфраструктуре нису евидентирани на основу познатих података надлежног јавно комуналног предузећа "Белимарковац". Постојеће трасе инсталације кишне канализационе мреже простора аутобуске станице су донекле на терену препознате али нису тачно технички лоциране због недостатка података. Ово је значајна постојећа инсталациона мрежа и потребно је детаљно снимити/лоцирати, проверити њену функционалност и узети у обзир приликом израде пројекта целокупне зоне.

На основу услова надлежног комуналног предузећа, предвиђена је траса ове инсталације у војвођанској улици - која треба да прихвати планирану кишну канализацију са површина спортског центра "Рај" и планираног аква парка из правца парк-шуме "Рај".

Планиране трасе кишне канализације које су дате овим планом у великој мери прате уочене и претпостављене елементе постојеће инсталације која покрива простор аутобуске станице. У просторном смислу планирана мрежа покрива све потребе одводњавања површина овог плана и одвођење према реципијенту Врњачке реке.

#### У обухвату ПДР СТ3 :

Планиране трасе кишне канализације су у највећој мери смештене у појас регулације улица и читав систем, у складу са конфигурацијом терена - гравитира реципијенту Липовачки поток. На основу овог плана пројектовати систем кишне канализације као заштиту планираних улица и јавних површина и као систем одвођења воде са целокупног подручја плана, који треба да укључи и регулацију Липовачког потока. Предвиђа се пројетно решење отворених канала са пропустима или цевима, у зависности од конкретне ситуације – довољног капацитета да прими појачану концентрацију атмосферских вода на стрмом терену нефикасно и безбедно је повеже са регулацијом потока

Све грађевинске парцеле, у оквиру решавања одводњавања сопствених површина ће атмосферске воде повезивати сапланираним системом кишне канализације или директно са Липовачким потоком.

### ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИНСТАЛАЦИЈЕ ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ

Општа правила за изградњу хидротехничких инсталација и објеката примењују се на целом подручју плана.

Осим ових општих правила при планирању, пројектовању и изградњи хидротехничких постројења, инсталација, објеката и уређаја морају се поштовати одговарајући технички прописи и правила, закони и прописи који регулишу ову област.

1. Код пројектовања и изградње, обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа и норматива из ове области.
2. Код пројектовања већих инфраструктурних објеката (постројења за захват чисте воде, постројења за пречишћавање отпадних вода, резервоари, колектори, дистрибутивни цевоводи...) неопходно је прибавити претходне услове Министарства надлежног за послове грађевинарства и стручне службе ЈП "Бели Извор", у зависности од надлежности за издавање одобрења за изградњу.
3. Водовод и канализација се морају трасирати тако да:
  - не угрожавају постојеће или планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта,
  - да се подземни простор и грађевинска површина рационално користе,

- да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктуре,
  - да се води рачуна о геолошким особинама тла, подземним водама и сл.
4. Водовод трасирати једном страном коловоза, супротном од атмосферске канализације, на одстојању 1,0 м од ивичњака.
  5. Фекалну канализацију трасирати осовином коловоза.
  6. Атмосферску канализацију трасирати једном страном коловоза (нижом код саобраћајница са једносмерним падом) на одстојању 1,0 м од ивичњака, супротно од водовода.
  7. Хоризонтално растојање између водоводних и канализационих цеви и зграда, дрвореда и других затечених објеката не сме бити мања од 1,5 м.
  8. Растојање водоводних цеви од осталих инсталација (гасовод, топловод, електро и телефонски каблови) при укрштању не сме бити мање од 0,5 м.
  9. Тежити да водоводне цеви буду изнад канализационих, а испод електричних каблова при укрштању.
  10. Полагање водовода или канализације у тротоару се може дозволити само изузетно, уз документовано образложење и са посебним мерама заштите.
  11. Уколико није могућа траса у оквиру регулативе саобраћајнице, водовод или канализацију водити границом катастарских парцела уз писмену сагласност оба корисника међних парцела.
  12. Минимална дубина укопавања цеви водовода и канализације је 1,0 м од врха цеви до коте терена, а падови према техничким прописима у зависности од пречника цеви.
  13. Минимално растојање ближе ивице цеви до темеља објеката је 1,5 м.
  14. Минимално дозвољено растојање при паралелном вођењу са другим инсталацијама дато је у табели 1.

табела 1. Минимално дозвољено растојање при паралелном вођењу инсталација водовода и канализације са другим инсталацијама

	Паралелно вођење (м)
Међусобно водовод и канализација	0.4
До гасовода	0.3
До топловода	0.5
До електричних каблова	0.5
До телефонских каблова	0.5

15. Избор материјала за изградњу водоводне и канализационе мреже, као и опреме извршити уз услове и сагласност ЈП "Бели Извор".
16. Појас заштите око главних цевовода износи најмање по 2,5 м од спољне ивице цеви. У појасу заштите није дозвољена изградња објеката, ни вршење радњи које могу загадити воду или угрозити стабилност цевовода.
17. Забрањена је изградња објеката и сађење засада над разводном мрежом водовода или канализације. Власник непокретности која се налази испод, изнад или поред комуналних објеката (водовод, топловод...), не може обављати радове који би ометали пружање комуналних услуга.
18. Постављање подземних инсталација (водовод, канализација, електро и ПТТ мрежа...) испод зелених површина у урбанизованим зонама, вршити на растојању од мин 2,0 м од постојећег засада, а уз одобрење општинског органа за раскопавање и враћање површина у првобитно стање.
19. Црпне станице (како за воду, тако и за канализацију) постављају се у непосредној близини саобраћајница, на грађевинској парцели предвиђеној само за те сврхе. Габарити објекта се одређују у зависности од протока садржаја, капацитета, типа и броја пумпи. Величина грађевинске парцеле за црпне станице одређује се у зависности од зона заштите и обезбеђује се ограђивањем.
20. Изградњи и реконструкција водоводних и канализационих објеката може се приступити тек након израде инвестиционо-техничке документације и прибављања потребних сагласности и одобрења у складу са законским прописима. Изузетно, искључиво у случајевима и под условима

прописаним односним законом о изградњи, може се приступити радовима без потребне техничке документације.

21. Зона непосредне заштите око резервоара, црпних станица, инсталација за поправак квалитета воде, комора за прекид притиска и дубоко бушених бунара - обухвата најмање 10 m од објекта. Ова зона се обезбеђује оградњавањем и може се користити само као сенокос. Тачна величина зоне заштите је одређена законском регулативом.

## ИНСТАЛАЦИЈЕ И ОБЈЕКТИ ВОДОВОДА

Осим заједничких правила за цеви водовода и канализације, за водоводне инсталације и објекте важи и:

1. Водоводну мрежу градити у прстенастом систему.
2. Минимални пречник водоводне цеви на предметном подручју одређује ЈП "Бели Извор", али треба тежити да у свим градским улицама буде мин  $\varnothing 100\text{mm}$  (због противпожарне заштите објеката), као и у сеоским насељима за која је предвиђена противпожарна резерва у резервоарима.
3. За кућне водоводне прикључке пречника већег од 50mm, обавезни су одвојци са затварачем.
4. Сва домаћинства прикључена на јавни водовод морају евидентирати потрошњу санитарне воде. Свака стамбена зграда, односно део стамбене зграде који има засебан улаз и чини посебну грађевинску целину, и пословна просторија, а који се снабдевају из јавног водовода, морају имати посебан водомер за евидентирање утрошене воде. Водомер мора бити смештен у посебно изграђен шахт и испуњавати прописане стандарде, техничке нормативе и норме квалитета, као и услове које одређује ЈП "Бели Извор". Положајно, водомерни шахт постављати макс. 1,5 m од регулационе линије. Радове на прикључењу објеката на јавни градски водовод овлашћено је да изводи искључиво ЈП „Бели Извор“.
5. Пролаз водоводних цеви кроз ревизионе шахте и друге објекте канализације није дозвољен. Пролазак инсталација канализације кроз водомерни шахт није дозвољен.
6. Тежити да на прелазу преко водотока и канала водоводне цеви буду изнад корита. У изузетним случајевима (прелаз испод реке, канала, саобраћајница и сл. ) цеви се морају водити у заштитној цеви.
7. Противпожарна заштита у насељима се омогућава изградњом противпожарних хидраната на водоводној мрежи. Цеви морају бити минималног пречника 100 mm, у прстенастом систему. Изузетно се дозвољавају слепи кракови цевовода дужине до 180 m. Хидранти пречника 80 mm или 100 mm се постављају на максималној удаљености од 80 m, тако да се пожар на сваком објекту може гасити најмање са два хидранта. Удаљеност хидраната од објекта је минимално 5 m, а највише 80 m.
8. Уколико се хидрантска мрежа напаја водом из водоводне мреже чији је притисак недовољан (мин. 2,5 bar), предвиђају се уређаји за повишење притиска. Уређај се поставља у објекат који се штити од пожара или у посебно изграђен објекат, у складу са прописима из ове области.
9. Забрањено је извођење физичке везе градске водоводне мреже са мрежама другог изворишта: хидрофори, бунари, пумпе...
10. Јавне чесме на територији овог плана морају бити уређене, а квалитет воде се мора редовно контролисати од стране овлашћене установе.

## ИНСТАЛАЦИЈЕ И ОБЈЕКТИ КАНАЛИЗАЦИЈЕ

Осим заједничких правила за цеви водовода и канализације, за канализационе инсталације и објекте важи и:

1. Постројење за пречишћавање отпадних вода ће се градити на основу посебних услова издатих од надлежних министарстава.
2. Минимални пречник уличне фекалне канализације је  $\varnothing 200\text{ mm}$ , а кућног прикључка  $\varnothing 150\text{ mm}$ . Падови цевовода су према важећим прописима из ове области, у складу са техничким условима ЈП "Бели Извор".
3. У инсталације фекалне канализације забрањено је испуштати или убацивати све што може оптеретити канализациону инсталацију и рад постројења за пречишћавање отпадних вода или штетно деловати на људе и околину, а нарочито:
4. киселине, алкалије, бензин, уља и масти, као и агресивне материје које могу растварати или оштетити инсталације канализације,

5. проузроковаче заразних и паразитских болести, или материје заражене таквим проузроковачима, као и радиоактивне отпадне материје,
6. материје које разарају, токсичне и експлозивне плинове,
7. смеће, pepeo, кости, грађевински материјал и шут, крпе, снег и друге материјале које могу онемогућити рад инсталација.
8. Не дозвољава се мешање отпадних и атмосферских вода. За одвођење атмосферских вода предвиђа се изградња атмосферске канализације или се прикупљене атмосферске воде са локације могу упустити у отворене канале поред саобраћајница или у затрављене површине у оквиру локације.
9. Минимални пречник атмосферске уличне канализације, као и кућних прикључака је Ø300 mm, а дубине и падови према прописима из ове области, у складу са техничким условима ЈП "Бели Извор".
10. Забрањена је изградња понирних бунара.
11. За одвођење атмосферских вода са површина улица и тргова, постављају се сливници са таложницима. Минимално растојање је 50-100 m (за мале падове саобраћајница), односно око 30 m (за саобраћајнице са великим нагибима).
12. Уколико су површине асфалта зауљене (у оквиру бензинских станица, индустријских локација и сл.), обавезно је предвидети изградњу сепаратора уља и масти пре испуштања атмосферских вода или вода од прања платоа у атмосферску канализацију. Димензионисање сепаратора је у зависности од зауљене површине локације, и врши се у складу са прописима из ове области.
13. Испуштање атмосферске канализације у реципијент врши се обавезно уградњом уставе (жабљег поклопца) на испусту, да би се спречио улаз великих вода реципијента у инсталације канализације, а тиме и плављење узводних насеља.

## КОМУНАЛНИ ОТПАД

Организовано свакодневно прикупљање комуналног отпада је предвиђено на целој територији овог ППР и то је у надлежности ЈП «Бели извор». Простор за одлагање ове врсте отпада (контејнери, канте за отпатке и сл.) припремити, опремити и одржавати у складу са условима овог предузећа. Обратити пажњу на чистоћу и уређење овог простора, нарочито у централним зонама бање.

На територији овог ППР није планирана комунална депонија нити сточно гробље.

На овој територији је могуће планирати простор за прикупљање и сепарацију секундарних сировина у оквиру зона пословања и индустрије - само под условима максималне еколошке безбедности и амбијенталне заштите, уз обавезну студију заштите животне средине.

Решење за одлагање комуналног и санитарног отпада треба наћи изван територије овог плана, највероватније на регионалном нивоу. То је врхунски еколошки и комунални проблем и захтева најхитнију интервенцију.

Неопходно је што пре уклонити постојећу велику депонију (на обали Западне Мораве) као и све мање дивље депоније са ове територије; земљиште санирати по прописима. До уклањања велике депоније и коначне санације терена, целокупна ова зона, околина и плавно подручје рекреативне зоне на обали Мораве (ПДР РЗ Морава) - се може сматрати екстремно еколошки и санитарно угроженим подручјем. Треба предузетети хитне мере могуће привремене санације простора депоније, мере заштите воде и земљишта, целокупног еко система и људи.

### 1.5.3. ГАСОВОДНА МРЕЖА И ПОСТРОЈЕЊА

#### Гасоводна мрежа

Високо учешће чврстих и фосилних горива (угаљ, нафта и огревно дрво) и електрична енергија у привреди и домаћинствима, са великим бројем индивидуалних ложишта концентрисаних на малом простору имају значајан утицај на квалитет животне средине. У синергији са високом фреквенцијом саобраћаја у централним деловима градског насеља, долази до појаве прекорачења дозвољених вредности загађујућих материја у ваздуху. Превентивно деловање на онемогућавање прекорачења и смањен ниво загађења природне и животне средине уопште могуће је достићи већим учешћем "чистих" извора енергије и повећаном употребом земног гаса, као основног енергента.

Питање снабдевања и употребе енергената треба решавати у фази планирања и пројектовања објеката што има за циљ рационално коришћење енергије, смањење почетних улагања, побољшање енергетске ефикасности, заштиту животне средине, заштиту од технолошких удеса, очување постојећих инфраструктурних система.

Пројектовање и изградња гасоводне мреже и прикључака врши се у свему према важећим законима, прописима и стандардима везаним за ову област.

## ОПШТЕ О ГАСИФИКАЦИЈИ ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА

Дистрибутивним гасоводним системом Врњачка Бања, који чине градска гасоводна мрежа средњег притиска ( $\leq 16$  бар), МРС „Врњци“, МРС „Руђинци“, МРС „Центар“ и дистрибутивна полиетиленска гасоводна мрежа ниског притиска ( $\leq 4$  бар) управља предузеће „Интерклима“ из Врњачке Бање.

Територија Општине Врњачка Бања снабдева се природним гасом преко Разводног гасовода Краљево – Врњачка Бања (ознака РГ 08–02/1), пречника ДН 250 мм, радног притиска 16–50 бар и Главне мерно регулационе станице Врњачка Бања (ГМРС) капацитета 12.000 м<sup>3</sup>/час. Такође је из правца Крушевца до ГМРС Врњачка Бања изграђен Разводни гасовод (ознака РГ 09-04), пречника ДН 250 и 300 мм, радног притиска 16–50 бар, чиме је формиран „енергетски прстен“ централне Србије који обезбеђује ефикасно и сигурно снабдевање потрошача природног гаса.

Снабдевање природним гасом индустрије, домаћинства, мале привреде и јавних установа на територији Општине Врњачка Бања омогућено је изградњом дистрибутивног гасоводног система Врњачке Бање од ГМРС Врњачка Бања до крајњих потрошача.

Дистрибутивни гасоводни систем Врњачке Бање се састоји од:

- Челичног градског гасовода Врњачка Бања, пречника ДН 250мм, средњег притиска  $\leq 16$  бар.
- Три мерно регулационе станице (МРС)
  - МРС „Врњци“, капацитета 5.500 м<sup>3</sup>/час
  - МРС „Руђинци“, капацитета 5.500 м<sup>3</sup>/час
  - МРС „Центар“, капацитета 5.500 м<sup>3</sup>/час
- Полиетиленске дистрибутивне гасоводне мреже Врњачка Бања, радног притиска  $\leq 4$  бар, пречника ДН 225–ДН 32 мм
- Полиетиленских индивидуалних гасних прикључака радног притиска  $\leq 4$  бар ДН 40-ДН 25мм

### Градски гасовод и МРС

Према Програму гасификације Општине Врњачка Бања од 2005. године и на основу усвојене техничке документације изведени су радови на изградњи градског гасовода средњег притиска најкраћом и најповољнијом трасом: од прикључења на ГМРС Врњачка Бања до локације МРС „Руђинци“ испред фабрике воде „Вода Врњци“ и даље до локације аутобуске станице где је крајња тачка градског гасовода, као и МРС „Центар“. У кругу ГМРС смештена је и трећа МРС - „Врњци“. Дужина градског гасовода је 4.240 м1.

### Дистрибутивна гасоводна мрежа

Дистрибутивна гасоводна мрежа је пројектована од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бар и конфигурисана је у заједничку јединствену мрежу која се напаја из три МРС. Обзиром на локације МРС и на потребу за поузданим снабдевањем из више праваца дистрибутивну гасоводну мрежу чине два прстена који се снабдевају из МРС „Руђинци“ и МРС „Центар“ и који спојени чине осмицу, као и главни спојни цевовод од МРС „Врњци“ до МРС „Руђинци“. Остали део мреже гранасто је спојен са наведеним главним цевоводом, при чему је највећи део гасовода вођен једнострано уз саобраћајнице, а снабдевање објеката са друге стране пута је предвиђено подбушивањем саобраћајница на најповољнијим местима и груписањем потенцијалних корисника у мини секције, које се путем секцијских вентила искључују у случају потребе.

Пројектовани секцијски вентили, обзиром на прстенасту конфигурацију мреже, омогућавају фазну изградњу дистрибутивне гасоводне мреже, као и снабдевање делова мреже у случају евентуалних интервенција на мрежи.





- Одредбе ових правилника односе се на:
- услове и начин полагања дистрибутивног гасовода
- услове и начин укрштања гасовода са електричним инсталацијама, путевима, железничким пругама
- дозвољени радни притисак
- врсте цеви кроз које се врши дистрибуција гаса
- испитивање дистрибутивних гасовода

## **ТЕХНИЧКИ И ЕНЕРГЕТСКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ СТАМБЕНИХ И ПОСЛОВНИХ ОБЈЕКТА НА ДИСТРИБУТИВНУ ГАСОВОДНУ МРЕЖУ**

Предузеће Интерклима као овлашћени дистрибутер природног гаса издаје техничке и енергетске услове за прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу Врњачке Бање

У случају да се инвеститор определио за земни гас као енергент, потребно је да у фази израде пројектне документације поднесе захтев дистрибутеру природног гаса (Интерклими д.о.о) Захтев за прикључење објекта на дистрибутивни гасоводни систем, у коме ће навести све потребне податке о објекту неопходне за издавање Енергетске сагласности, као и Захтев за издавање услова за пројектовање унутрашње гасне инсталације (УГИ).

Приликом пројектовања унутрашњих гасних инсталација треба се придржавати:

- издатих услова дистрибутера гаса који се нарочито односе на дефинисање положаја кућних мерно регулационих сетова и довођење унутрашње гасне инсталације до истих, као и везано за одвођење продуката сагоревања изнад кровних равни.
- важећих техничких прописа који се примењују приликом изградње унутрашњих гасних инсталација:
  - Правилник о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ“, број 20/92 и 33/92) и
  - Правилник о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СРЈ“, број 10/90 и 52/90)

Инвестиционо техничка документација за изградњу стамбених и пословних објеката мора да садржи техничко решење термотехничког система са изабраним енергентима, да буде усклађена са техничким условима и одговарајућим законским и техничким прописима.

Решење снабдевања енергентима у фази планирања и изградње објеката има за циљ рационално коришћење енергије и горива, заштиту животне средине, заштиту од пожара и експлозије, очување постојећих инфраструктурних објеката – путева и подземних линијских система, као и елиминацију најчешће скупог и тешког уклапања дограђених помоћних објеката за термотехничке инсталације уз ново саграђене објекте.

Потреба за побољшањем енергетске ефикасности је аргумент који инвестициона улагања, преласком са других енергената на природни гас, чине исплативим, а друга чињеница изузетно важна за инвестициона улагања су трошкови на емисију штетних продуката који нас чекају у будућности. Због тога је између осталог битно да се улаже у технологије које штеде енергију и штите околину.

Решење снабдевања енергентима, са изведеним унутрашњим гасним инсталацијама мора да буде предмет техничке примопредаје и саставни део употребне дозволе.

## **ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У БЛИЗИНИ ГАСОВОДА**

Уколико постоји потреба да се у близини гасовода граде грађевински и други објекти и постројења и постављају електроенергетски и други подземни каблови потребно је пре приступања изградњи прибавити услове и сагласност за изградњу од предузећа које управља гасоводом.

Услови за изградњу су углавном садржани у одговарајућим техничким прописима, а њихова суштина је у одржавању сигурности људи и имовине и безбедности гасовода. Један од основних услова је да се објекти могу градити на прописној удаљености од гасовода.

Када се дуж гасовода морају изводити радови (земљани радови, одводњавање и сл.) пре почетка радова се мора поднети пријава предузећу које управља гасоводом, које прописује услове за извођење радова односно предузима потребне мере заштите гасовода.

### У обухвату ПДР Ц1 и ПДР СТ3 :

У непосредној близини као у оквиру граница овог плана изграђена је дистрибутивна гасоводна мрежа од ПЕ цеви Ø63мм.

Снабдевање будућих порошача ће се вршити изградњом секундарних водова које треба пројетовати према трасама гасоводних инсталација које су дате овим планом.

Предвиђене трасе ових инсталационих коридора, које садрже више врста инсталација које се воде паралелно, пројектовати у складу са условима о минималним удаљеностима у хоризонталном и вертикалном смислу.

Новопланирани објекти у плану ће се напајати инсталацијама гасовода према условима надлежног предузећа, по планираним трасама инсталационих коридора које су дате у графичком прилогу Синхрон план.

## 1.5.4. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

### Постојеће стање

Напајање електричном енергијом потрошача са територије општине Врњачка Бања врши се из ТС 110/20/10 kV „Врњачка Бања“, снаге 2 × 20 MVA, која је повезана на далековод 109 напонског нивоа 110 kV, а који се простире од Краљево до Крушевца.

Управљање погоном дистрибутивног система електричне енергије на територији општине Врњачка Бања, дистрибуцију електричне енергије, планирање развоја електричне мреже и одржавање електричне мреже, врши електродистрибуција Краљево, Погон Врњачка Бања.

Дистрибутивни систем чине мрежа средњег напона (10 и 20 kV) и мрежа ниског напона (0,4 kV).

Мрежа средњег напона је изведена углавном као подземна (у ужем градском језгру) и као надземна (на периферији). Подземну мрежу углавном чине једножилни каблови са алуминијумским проводницима и изолацијом од умреженог полиетилена, са слабопроводним слојем (екраном) испод и изнад изолације, са електричном заштитом од бакарних жица и трака, са водозаптивним слојем и спољним полиетиленским плаштом, тип 3 × (ХНЕ-49А 1×150 mm<sup>2</sup>). Надземна мрежа израђена је од А1-Се ужета постављеном на армирано-бетонским стубовима дужине 12 m и у мањем делу на дрвеним импрегрисаним стубовима.

На предметном подручју трафостанице ТС 20/10/0,4 kV су изграђене као зидане типске трафостанице тип “Врњачка Бања”, старе зидане трафостанице тип “кула”, типске монтажне бетонске трафостанице, порталне и стубне трафостанице различитих инсталисаних снага. Изузетно и у малом броју случајева где то није било могуће трафостанице су смештене у објектима јавних намена. Распоред трафостаница је такав да су постављене што је могуће ближе тежишту оптерећења, да прикључни водови буду што краћи, а расплет што једноставнији. Сагласно расту оптерећења могу се проширити до називне снаге за коју су изграђене.

Већина трафостаница повезана је у прстенове, тако да је омогућено двострано напајање.

Нисконапонска мрежа предметног подручја је радијалног типа, а изведена подземно (у ужем градском језгру) и као надземна (на периферији).

Саобраћајнице, паркиралишта и пешачке стазе опремљене су инсталацијом осветљења. Напајање инсталације јавне расвете изведено је са нисконапонског поља јавне расвете у трафостаницама.

Укључење јавне расвете врши се централним системом укључења путем мрежне тонфреквентне команде.

### Правила грађења

Простор у коме се утврђују посебна правила коришћења и правила уређења у циљу, превентивног, техничког обезбеђења инсталације далековода и заштите окружења од могућих утицаја далековода дефинисан је као ЗАШТИТНИ ПОЈАС. Спољне границе заштитног појаса представљају уједно и границу планског обухвата. У заштитној зони се не дозвољава подизање објеката високоградње и засада високе вегетације а за сваки облик градње постоји обавеза прибављања услова - сагласности од стране предузећа надлежног за управљање далеководом. У делу зоне где постоје објекти високоградње, а задовољена су минимална растојања, водови морају имати појачану механичку и електричну сигурност.

Заштитни појас за надземне електроенергетске водове, са обе стране вода од крајњег фазног проводника, има следеће ширине:

- за напонски ниво 1 kV до 35 kV за голе проводнике износи 10 m,

- - за напонски ниво 35 kV износи 15 m,
- - за напонски ниво 110 kV износи 25 m,
- - за напонски ниво 220 kV и 400 kV износи 30 m.

Заштитни појас за трансформаторске станице на отвореном, за напонски ниво 1 kV до 35 kV, износи 10 метара.

Оператор преносног, односно дистрибутивног система надлежан за енергетски објекат, дужан је да о свом трошку редовно уклања дрвеће или гране и друго растиње које угрожава рад енергетског објекта.

Власници и носиоци других права на непокретностима које се налазе у заштитном појасу, испод, изнад или поред енергетског објекта не могу предузимати радове или друге радње којима се онемогућава или угрожава рад енергетског објекта без претходне сагласности енергетског субјекта који је власник, односно корисник енергетског објекта.

Постојећи далеководи 110 kV и 220 kV се задржавају.

Простор постојеће трафостанице са пословном зградом задовољава будуће потребе. Дозвољава се проширење или реконструкција ТС 110/20/10 kV „Врњачка Бања“, снаге 2 × 20 MVA и пословне зграде као и изградња пратећих објеката у складу са могућностима комплекса.

Постојеће трафостанице са слободностојећим објектима се задржавају. Не дозвољава се подизање објеката високоградње које су на одстојању мањем од 4,0 m. Дозвољава се проширење постојећих трафостаница под условом да су околни објекти удаљени 4,0 m и више. Постојеће стубне и порталне трафостанице могу се проширити до капацитета од 400 kVA. Постојеће зидане и типске монтажне бетонске трафостанице могу се проширити до 630 (1000) kVA, а у изузетним случајевима и до 2х630(1000) kVA под условом да се могу задовољити растојања од објекта високоградње.

На просторима колективног становања градити типске слободностојеће објекте за снагу 1х 630 kVA или 2 х 630 kVA искључиво за напон 20 kV. У изузетним случајевима потребно је оставити могућност изградње објеката 2×1000 kVA. За исте обезбедити земљиште до 60 m<sup>2</sup>. Избегавати лоцирање у стамбеним објектима. Степен опремљености трафостаница ће пратити степен изграђености објеката у појединим зонама комплекса. На просторима индивидуалног становања трафостанице су типски објекти за снагу 1 х 630 kVA и 20 kV напон. За исту се обезбеђује земљиште до 50 m<sup>2</sup>.

На комплексима школа и обданишта избегавати градњу ТС. Изузетно, могућа је градња слободностојећих објеката под условом да је ТС ограђена према комплексу. На индустријским комплексима тип снага трафостанице дефинише се технолошким захтевима. Положај исте не сме угрожавати суседне комплексе. На комплексима друштвеног стандарда и функција, здравствених центара, лечилишта, одмаралишта и др. трафостанице су у саставу објеката високоградње, у принципу типизираних снага, а према условима електродистрибуције. Изузетно се може градити слободностојећи објекат под условом да се исти уклопи у урбанистичко решење и уз сагласност инвеститора комплекса. На ванградском подручју градити типске стубне трафостанице, за снагу 250 kVA. За исту се обезбеђује земљиште 2,5 × 2,5 m. Потребно је оставити могућност изградње порталне трафостанице, па чак и зиданих грађевинских објеката у случајевима високе густине оптерећења као и због потребе смештаја уређаја за даљинско управљање и локализацију кварова. У том случају потребно је за њихову изградњу обезбедити земљиште површине до 50(60) m<sup>2</sup>.

Објекте трафостаница извести тако да испуњавају услове из области дистрибуције електричне енергије као и услове непосредног испоручиоца електричне енергије. Просторије у које ће се сместити опрема, треба својом величином и распоредом да омогуће смештај трансформатора и одговарајуће опреме. Обезбедити прилаз трафостаници изградњом приступног пута минималне ширине 3,5 m носивости 5 t до најближе јавне саобраћајнице. Нагиб околних терена и приступног пута треба да буде такав да се онемогући продор атмосферских падавина у просторије за смештај трафостанице. Ако се трансформаторска станица налази у згради пројектом грађевинског дела решити топлотну, звучну и хидроизолацију истих. Заштита од напона корака и додиром треба да буде усаглашена са важећим прописима и препорукама из ове области.

Трасе постојећих кабловских водова (20 kV, 10 kV и 0,4 kV) се углавном задржавају. По постојећим трасама могу се полагати нови водови под условом да не угрожавају остале подземне инсталације. Нови водови граде се искључиво као 20 kV. Измештање водова могуће је уз уважавање услова овога плана и техничких услова електродистрибуције. На комплексима друштвеног стандарда, здравствених центара, хотела, лечилишта, одмаралишта, школа, обданишта, спортско - рекреационих центара, индустрије, складишта, паркова, комуналних организација и на осталом делу градског подручја мрежа 20 kV је кабловска.

Електричну мрежу 20 kV и 1 kV обликовати тако да задовољава све захтеве у вези континуитета и квалитета снабдевања потрошача електричном енергијом. Кабловске водове полагасти у рову потребних димензија, а оне који пролазе испод коловоза јавних саобраћајница, бетонираних, асфалтираних и поплочаних површина положити у одговарајућој кабловској канализацији. Дубина укопавања за каблове од 1-20 kV је 0,8-1,2 m. Ширина рова зависи од броја каблова у рову. Међусобни размак између каблова је 7 cm за каблове при паралелном вођењу и 20 cm за каблове при укрштању 20 kV. Трасе електроенергетске мреже одређене су конфигурацијом и распоредом објеката које напајају. Оне по правилу прате регулационе линије, колске и пешачке комуникације и усклађене су са осталим објектима техничке инфраструктуре. На местима где се очекују већа механичка напрезања тла, као и на прелазима испод коловоза, каблове поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви саобраћајница.

Укрштање кабловског вода са путем изван насеља врши се тако што се кабл полаже у бетонски канал, односно у бетонску или пластичну цев увучену у хоризонтално избушен отвор, тако да је могућа замена кабла без раскопавања пута. Вертикални размак између горње ивице кабловске канализације и површине пута треба да износи најмање 0,8 m.

При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,5 m за каблове напона 1 kV, 10 kV и 20 kV. При укрштању са телекомуникационим кабловима најмање растојање мора бити веће од 0,5 m, а угао укрштања треба да буде у насељеним местима најмање 30°, по могућству што ближе 90°, а ван насељених места најмање 45°. По правилу електроенергетски кабл се полаже испод телекомуникационих каблова.

Није дозвољено паралелно полагање енергетских каблова изнад или испод цеви водовода и канализације. Хоризонтални размак енергетског кабла од водоводне или канализационе цеви треба да износи најмање 0,4 m. При укрштању, енергетски кабл може да буде положен испод или изнад водоводне или канализационе цеви на растојању од најмање 0,3 m. Уколико не могу да се постигну претходно наведени размаци, енергетски кабл се провлачи кроз заштитну цев.

Размак између енергетског кабла и гасовода при укрштању и паралелном вођењу треба да буде најмање 0,8 m у насељеним местима и 1,2 m изван насељених места. Размаци могу да се смање до 0,3 m ако се кабл положи у заштитну цев дужине најмање 2 m са обе стране места укрштања или целом дужином паралелног вођења. На местима укрштања цеви гасовода се полажу испод енергетског кабла.

Укрштање енергетског кабла са водотоком (река, канал итд) изводи се полагањем преко мостова. Изузетно укрштање са водотоком може да се изведе полагањем кабла на дно или испод дна водотока. Полагање кабла на дно водотока изводи се на месту где је брзина воде најмања и где не постоји могућност већег одрона земље или насипања муља. Полагање кабла испод дна водотока изводи се провлачењем кроз цев на дубини од најмање 1,5 m испод дна водотока.

Енергетске кабловске водове треба по правилу положити тако да су од осе дрвореда удаљени најмање 2 m. Изнад подземних водова планирати травњаке или тротоаре поплочане помичним бетонским плочама.

Трасе надземних водова 20 kV дате овим планом могу се променити на основу енергетског стања и могућности простора. Изводи 20 kV мреже за насеља на периферији градског подручја до сеоских насеља су надземни на бетонским стубовима.

Трасе постојећих надземних водова 0.4 kV се углавном задржавају. Измештање водова могуће је уз уважавање услова овога плана и техничких услова електродистрибуције.

Изградња надземних нисконапонских водова изводи се према Правилнику о техничким нормативима за изградњу надземних нисконапонских водова (Сл. лист СРЈ бр. 6/92).

Нисконапонски самоносећи кабловски склоп (НН СКС) монирати на бетонске стубове са размаком до 40m. Изузетно НН СКС може да се полаже и по фасади зграде. Није дозвољено директно полагање НН СКС у земљу или малтер.

У случају постављања водова изнад зграда потребна је електрично појачана изолација, а за водове изнад стамбених зграда и зграда у којима се задржава већи број људи, потребна је и механички појачана изолација.

Није дозвољено постављање зидних конзола или зидних и кровних носача водова на стамбеним зградама.

Није дозвољено вођење водова преко објеката у којима се налази лако запаљив материјал (складишта бензина, уља, експлозива и сл.). На пролазу поред објеката у којима се налази лако запаљив материјал хоризонтална сигурносна удаљеност једнака је висини стуба увећаној за 3,0 m, а износи најмање 15,0m.

Одређивање осталих сигурних удаљености и висина од објеката, као и укрштање електроенергетских водова међусобно као и са другим инсталацијама вршити у складу са Правилником о

техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV (Сл. лист СФРЈ бр. 65/88).

Прикључење објекта на дистрибутивни систем врши се на основу одобрења за прикључење који надлежна електродистрибуција издаје на основу поднетог захтева за издавање одобрења за прикључење. Образац захтева се преузима на шалтеру електродистрибуције, а у захтеву су садржани сви подаци који су неопходни за обраду захтева.

Прикључак повезује место прикључења (тачку напајања) на НН мрежи и тачку напајања електричне инсталације у мерно разводном орману. Прикључак се димензионише и изводи у зависности од очекиваног максималног једновременог оптерећења на нивоу прикључка, начина извођења НН мреже (кабловска или надземна), конструкције и облика објекта, положаја објекта у односу на НН мрежу итд. Прикључак се изводи као трофазни или једнофазни, надземни или подземни и служи за напајање само једног објекта.

За извођење надземног прикључка мањих потрошача користи се самоносиви кабловски сноп са изолацијом искључиво од умреженог полиетилена, без посебног носећег проводника, тип Х00-А 4×16 mm<sup>2</sup>. Место прикључења (тачка напајања) надземног прикључка је стуб НН вода, односно зидна конзола или кровни носач ако су ови елементи упоришта НН вода. Распон од места прикључења (стуб НН вода) до места прихватања на објекту прикључка може да износи највише 30 m. За веће распоне обавезна је уградња помоћног стуба.

Кабловски прикључак се изводи преко кабловске прикључне кутије (КПК) која се монтира у зиду фасаде објекта, тако да горња ивица КПК буде на висини 1 m до 1,3 m изнад стајалишта. За извођење подземног прикључка користи се четворожилни енергетски кабл типа ХР00-А одговарајућег пресека.

Где за то постоје услови, обавезно је извођење измештеног места мерења (ИММ). Издвојен мерни орман (ИМО) поставља се на границу власништва или јавну површину, на најближи нисконапонски стуб надземне мреже, на помоћни стуб или помоћно постоље. Спољашњи прикључак ИМО на НН мрежу може бити изведен надземно или подземно и у власништву је надлежне електродистрибуције. Унутрашњи прикључак који представља везу између места прикључења излазних проводника одговарајућег мерила (бројила електричне енергије) у ИМО и главне разводне табле у објекту је у власништву власника објекта. Садржај и димензије ИМО зависе од броја и категорије напајаних купаца, начина њиховог загревања, примењеног система напајања (TN или TT), заштите од индиректног додира, извођења електричних инсталација у зависности од примењених тарифних ставова и евентуалног управљања оптерећењем.

За мање потрошаче, за мерење утрошене електричне енергије у објектима предвидети статичко вишефункцијско бројило за директно мерење активне електричне енергије са могућношћу даљинског читавања података, класе тачности 2. Бројило мора задовољавати стандарде IEC 62052, IEC 62053, IEC 62054, IEC 620529, IEC 60721 и DIN 43857. За веће потрошаче, за мерење утрошене електричне енергије предвидети директну мерну групу потребног капацитета за мерење активне енергије, реактивне енергије и вршног оптерећења (класе тачности 0,5 за активну енергију, 3,0 за реактивну и 0,5 за мерење снаге) или полуиндиректну мерну групу потребног капацитета са вишефункцијским бројилима са могућношћу даљинског читавања за полуиндиректно мерење активне енергије, реактивне енергије и вршног оптерећења (класе тачности 0,5 за активну енергију ; 3,0 за реактивну и 0,5 за мерење снаге).

#### **У обухвату ПДР Ц1 :**

У плану су дате постојеће инсталације ове инфраструктуре на основу познатих података надлежног дистрибутивног предузећа ЕПС. С обзиром на ново прецизно уређење овог простора, неке од постојећих траса електроенергетске мреже треба изместити у коридоре који су дати у графичком прилогу *Синхрон план* инсталација.

Измештање ових траса ће се вршити сукцесивно у складу са динамиком реализације физичке структуре и уређења простора, према техничким условима надлежног предузећа.

#### **Трафостанице 20/0.4 kV**

На територији обухвата плана нема изграђених трафостаница.

Пошто се на постојеће трафостанице које гравитирају овом простору не могу више прикључивати нови објекти потребно је пропорционално потребним снагама изградити одговарајући број слободностојећих објеката капацитета 1 x 630 kVA или 2x 630 kVA за напон 20 kV. У случају да то није довољно

предвидети могућности уградње јединица 2x1000 kVA и 20 kV напон. За исте обезбедите земљиште до 60 m<sup>2</sup>. За трафостаницу 1 x 630(1000) kVA и 20 kV напон се обезбеђује земљиште до 50 m<sup>2</sup>. Не планирати лоцирање у стамбеним објектима. Напајање будућих трафостаница извести са постојећег 20 kV кабловског вода изграђеног од ТС 110/20/10 Врњачка Бања до kV ТС 20/0,4 kV „Централа“ и од ТС 20/0.4 kV „Централа“ до ТС 20/0.4 kV „14 октобар 2“ чија се траса простире непосредно уз границу обухвата плана дуж Војвођанске улице и испод шуме Рај, а у мањем делу у граници обухвата дуж гасног постројења на начине да се будућим електроенергетским објектима обезбеди коефицијент сигурности (n1) у напајању. Степен опремљености трафостаница ће пратити степен изграђености објекта у појединим зонама комплекса.

### **Подземна (кабловска мрежа)**

У границама плана сем наведеног 20 kV вода од ТС 20/0.4 kV „Централа“ до ТС 20/0.4 kV „14 октобар 2“ постоје 0.4 kV водови који служе за напајање аутобуске станице, јавног осветљења и апартманског објекта иза аутобуске станице. Напајање комплекса аутобуске станице и апартманског објекта изведено је из ТС 20/0.4 kV „Централа“ Напајање индивидуалних пословно стамбених објеката до Врњачке реке изведено је надземно- подземном мрежом која се напаја из ТС 20/0.4 kV „Брђовић“ У граници обухвата уз Војвођанску улицу од ТС „Централа“ па преко моста на Врњачкој реци постоје два 10 kV кабловског вода као и један 0.4 kV вод за напајање локала Аутопревоза који се напаја из ТС 20/0.4 kV „Централа“.

Нови водови ће се полагати у планиране трасе које су дате у графичком прилогу *Синхрон план* инсталација.

Измештање водова могуће је уважавање услова Електродистрибуције.

Електричну мрежу 20 и 1 kV обликовати тако да задовољава све захтеве у вези континуитета и квалитета снабдевања потошача електричном енергијом. Кабловске водове полагати у рову потребних димензија, а оне који пролазе испод коловоза јавних саобраћајница, бетонираних, асфалтираних и поплочаних површина положити у одговарајућој кабловској канализацији. Дубина укопавања за каблове од 1-20 kV је 0,8-1,2m. Ширина рова зависи од броја каблова у истом. Трасе електроенергетске мреже одређене у складу са конфигурацијом и распоредом објеката које ће напајати. Оне у принципу прате регулационе линије, колске и пешачке комуникације и усклађене су са осталим објектима техничке инфраструктуре.

Трасе постојећих кабловских водова 20 kV и 1 kV дате овим планом могу се променити на основу енергетског стања и могућности простора.

### **Јавна расвета**

На простору плана постоји јавна расвета која прати постојеће стање регулације и функције - са стубовима и расветним телима намењеним за велике саобраћајне површине. Постојећу мрежу инсталације је потребно испитати, реконструисати и доградити у складу са планом.

Реконструкција и доградња мреже подразумева измештање траса и изградњу нових електро водова у складу са планираним, а замена и нова монтажа стубова и расветних тела - уклапање у новопроектвану мрежу јавне расвете примерено карактеру централних градских зона - према пројекту који је потребно урадити за читав обухват плана.

### **У обухвату ПДР Ц1 и ПДР СТ3 :**

У плану су дате постојеће инсталације ове инфраструктуре на основу познатих података надлежног дистрибутивног предузећа ЕПС. С обзиром на ново прецизно уређење овог простора, неке од постојећих траса електроенергетске мреже треба изместити у коридоре који су дати у графичком прилогу *Синхрон план* инсталација.

Измештање ових траса ће се вршити сукцесивно у складу са динамиком реализације физичке структуре и уређења простора, према техничким условима надлежног предузећа.

### **ТРАФОСТАНИЦЕ 20/0.4 KV**

На територији обухвата плана нема изграђених трафостаница.

Пошто се на постојеће трафостанице које гравитирају овом простору не могу више прикључивати нови објекти потребно је пропорционално потребним снагама изградити одговарајући број слободностојећих објеката СБТС капацитета 250 (400)kVA са прикључним далеководима за напон 20 kV према важећем

ПГР Врњачке Бање. У случају потребе за изградњом трафостаница већег капацитета 1 x 630 (1000) kVA и 20 kV исте градити као слобностојеће МБТС на рубним деловима обухвата у близини приступних саобраћајница. У том случају нападање ових објеката извести кабловски од постојеће кабловске канализације испред ТС 20/0,4 kV "Липова 1 Жицман" - трасом поред приступних путева.

#### ПОДЗЕМНА КАБЛОВСКА МРЕЖА

Измештање 1 kV водова могуће је уз уважавање услова Електродистрибуције.

Електричну мрежу 20 и 1 kV облиовати тако да задовољава све захтеве у вези континуитета и квалитета снабдевања потрошача електричном енергијом. Кабловске водове полагати у рову потребних димензија, а оне који пролазе испод коловоза јавних саобраћајница, бетонираних, асфалтираних и/или поплочаних површина - положити у одговарајућој кабловској канализацији. Дубина укопавања за каблове од 1-20 kV је 0,8-1,2 м. Ширина рова зависи од броја каблова у истом. Трасе електроенергетске мреже одредити у складу са конфигурацијом и распоредом објеката које ће напајати и прате регулационе линије колске и пешачке комуникације у складу са осталим објектима техничке инфраструктуре.

Трасе постојећих кабловских водова 20kV и 1kV дате овим планом, могу се променити на основу енергетског стања и могућности простора-у складу са датим коридорима гарф. прилога.

Нови водови ће се полагати у планиране трасе које су дате у графичком прилогу *Синхрон план* инсталација.

#### ЈАВНА РАСВЕТА

У складу са планом јавних површина и саобраћајница, у појасу регулације у складу са коридором електроинсталација граф. прилога Синхрон плана - пројектовати и изградити мрежу јавне расвете примерено карактеру овог типа стамбеног насеља и датих профила и сардџаја саобраћајних и пешачких комуникација.

### 1.5.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

#### Постојеће стање

Предметно подручје опслужује аутоматска дигитална телефонска централа EVSD/RDLU Врњачка Бања, која је смештена у објекту поште у центру насеља. Централа је капацитета 6664 прикључака (прикључено је 4657 потрошача, а слободно 2007 прикључака). Део потрошача са подручја плана је прикључен из аутоматске дигиталне телефонске централе EVSD/RDLU Ново Село, део са дигиталне телефонске централе MSAN Руђинци капацитета 538 прикључака (прикључено је 312 потрошача, а слободно 226 прикључака), а део са дигиталне телефонске централе MSAN Река капацитета 700 прикључака (прикључено је 508 потрошача, а слободно 192 прикључака).

Аутоматска дигитална телефонска централа EVSD/RDLU Врњачка Бања прикључена је са магистралног оптичког кабловског вода Краљево - Крушевац и то двострано (преко правца Ново Село – Врњачка Бања и преко правца Врњци – Врњачка Бања).

Све везе између централа остварене су оптичким кабловским водовима.

Постојећи капацитети у потпуности задовољавају потребе насеља. Сви телефонски прикључци на целој територији плана су дигиталног типа, тако да нема двојника. Преко поменутих прикључака је могуће и коришћење ADSL интернета и IPTV услуге.

Примарна градска телефонска мрежа изграђена је претежно подземним кабловима типа ТК 00V и ТК 10 са ваздушно-папирном изолацијом жила и кабловима типа ТК59 GM са изолацијом жила од полиетилена. Каблови су положени испод земље у кабловској канализацији.

Сви каблови су повезани на главни телефонски разделник Врњачка Бања, где је повезано (инсталирано) 12200 парица (заузето је 4431 парица, слободно 6112 парица). На главном разделнику MSAN Руђинци је повезано 1000 парица (заузето је 240 парица, слободно 630 парица). На главном разделнику MSAN Река је повезано 1400 парица (заузето је 404 парица, слободно 876 парица).

Секундарна мрежа изграђена је подземним кабловима типа ТК59 GM и надземним кабловима типа ТК33U.

По дугорочним плановима развоја до 2020.год. планирана је комплетна децентрализирана телефонске мреже увођењем нових централа типа "mPAN". Повезивање свих централа "mPAN" са централама вишег ранга извршиће се оптичким кабловима типа TOSM 03, који ће бити постављени кроз постојећу кабловску канализацију или по трасама постојећих подземних телефонских каблова.

## **Правила грађења**

Изградња будуће телекомуникационе мреже и објеката може се вршити уз уважавање важећих прописа и стандарда.

Целокупну телекомуникациону мрежу ако је могуће извести као подземну. Уколико техничке могућности не дозвољавају изградњу подземних каблова исте извести надземно. Дубина полагања каблова мора бити најмање 0,8m. Цеви за телекомуникациону канализацију полагати у рову преко слоја песка дебљине 0,1m. Дубина рова за постављање телекомуникационе канализације у тротоару је 1,10 m, а у коловозу 1,30 m. Телекомуникациона мрежу полагати у зеленим површинама поред тротоара и коловоза, или испод тротоара на растојању најмање 0,5m од регулационе линије.

Растојање телекомуникационих каблова од остале постојеће инфраструктуре мора бити према важећим прописима. При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима, најмање растојање мора бити 0,5 m за каблове напона до 10 kV, односно 1 m за каблове напона преко 10 kV. При укрштању са енергетским кабловима најмање растојање мора бити веће од 0,5 m, а угао укрштања треба да буде у насељеним местима најмање 30°, по могућству што ближе 90°, а ван насељених места најмање 45°. По правилу телекомуникациони кабл се полаже изнад енергетских каблова. Уколико не могу да се постигну размаци из претходно наведене две тачке на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m.

При паралелном вођењу са цевима водовода и канализације, најмање растојање мора бити 0,6 m. При укрштању, најмање растојање мора бити 0,5 m. Угао укрштања треба да буде 90°. При паралелном вођењу са цевма гасовода, најмање растојање мора бити 0,4 m. При укрштању, најмање растојање мора бити 0,4 m.

Код градње пословних и већих стамбених објеката потребно је планирати и изградњу прикључних телекомуникационих каблова. Пре израде пројектне документације за изградњу телекомуникационог кабла инвеститор мора да се обрати „Телекому Србија“ а.д., Регија Крагујевац, ИЈ Краљево за издавање услова за прикључење објекта на јавну телекомуникациону мрежу. Тим условима биће дефинисани капацитет телекомуникационог кабла као и место његовог прикључења на јавну телекомуникациону мрежу. Постављање антенских стубова – извора нејонизујућег зрачења дозвољено је ван, односно по ободима насеља уз поштовање стандарда заштите од нејонизујућег зрачења.

## **1.6. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

### **1.6.1. УСЛОВИ ЗА ОБЕЗБЕЂЕЊЕ КРЕТАЊА ДЕЦЕ, СТАРИХ, ХЕНДИКЕПИРАНИХ И ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА**

Приликом планирања и пројектовања јавних објеката и објеката који имају јавне садржаје, јавних саобраћајних и пешачких површина, морају се обезбедити услови за несметано коришћење јавних садржаја и кретање - деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица, у складу са важећим правилницима који регулишу ову област.

### **1.6.2. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ**

У складу са концептом одрживог развоја, а у вези очувања и унапређења еколошких капацитета простора - животне средине, рационалног коришћења просторних ресурса и економије изградње, коришћења и одржавања објеката - планиране су мере енергетске ефикасности на подручју овог плана. Мере енергетске ефикасности на подручју плана подразумевају континуирани и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије - уз исте или боље услове за кориснике.

Планирани повољни резултати се постижу интегралном применом целокупног овог плана.

У урбанистичком смислу - на нивоу целог овог ППР, а нарочито приликом израде планова детаљне регулације (ПДР) водити рачуна о оријентацији улица и објеката у односу на конфигурацију терена, осунчање и ветрове. Садржаје организовати у адекватно компактним целинама.

Индивидуални системи за грејање на бази фосилних енергената, су највећи проблем Врњачке бање у овом смислу и треба инсистирати на централизованим (колективним) енерганама за насеља и објекте. У складу са концепцијом и организацијом објеката, градити централизоване системе за грејање



(простора и воде), хлађење и климатизацију базиране на природном гасу и алтернативним изворима енергије (соларни системи -пасивни/активни, топлотне пумпе и сл.).

Објекти високоградње, у зависности од врсте и намене, потребно је да буду пројектовани, изграђени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Прописана енергетска својства утврђују се издавањем сертификата о енергетским својствима објекта, којичини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе, а издаје га овлашћена организација која испуњава прописане услове за издавање сертификата о енергетским својствима објекта.

### **1.6.3. ПРАВИЛА ЗА УЛЕПШАВАЊЕ НАСЕЉА И ОБЈЕКТА**

#### **1.6.3.1. Правила архитектонског обликовања и стилске одређености** (1)

Овде се дају основна правила која треба да обезбеде један ликовно уређенији амбијент од данашњег. Не постоје правила која ће обезбедити постизање високих уметничких домета у насељском обликовању. Високи домети су производ талента и воље да се они у простору постигну. Правила која се овде дају треба да обезбеде стандардну бањску слику, амбијенте који неће бити у сфери неукуса и кича. Правила која треба поштовати су следећа и односе се на све зграде и све амбијенте на подручју Плана.

- Поштовање контекста - Приликом пројектовања и изградње нове зграде контекст се мора поштовати. Нови амбијент, објекат, зграда и сл. треба да буду у складу са насељском или природном околином у којој се подиже. У том смислу, нова интервенција треба да буде стилски усклађена са доминантном стилском оријетацијом у зони која је контекстуално битна (улица, сквер, блок, потез, део насеља и сл.). Одступање од овог правила је могуће уколико се решење обезбеди путем јавног конкурса.

- Поштовање изворног архитектонског стила - Приликом реконструкција, надградњи, адаптација и сл. -постојећи архитектонски манир или стил мора се поштовати. Приликом додавања било каквих делова на постојеће грађевине, или приликом њихове адаптације - дозиђивања, надзиђивања, затварања и отварања разних делова, мењања крова и сл., потребно је да сви нови делови и радови буду изведени у архитектонском маниру у којем је изграђена постојећа зграда. Није дозвољена промена стила грађења. Одступање од овог правила је могуће уколико се ново решење добије путем јавног конкурса.

- Поштовање изворне фасаде - Приликом поправки и текућег одржавања изворна фасада се мора очувати. Архитектонска и колористичка решења фасада, која се предлажу приликом реконструкције, морају да одговарају изворним решењима. Није дозвољена колористичка прерада, оживљавање, додавање боја и украса који нису постојали на оригиналној згради, измишљање нове фасаде и сл. Одступање од овог правила је могуће уколико се решење обезбеди путем конкурса.

- Улепшавање дворишних фасада - У многим случајевима дворишне фасаде и калкани зграда учествују у формирању насељске слике. Не ретко ова споредна архитектура потиरे вредности околних зграда, а амбијенти унутрешњих дворишта могу бити веома атрактивни са понудом различитих приземних и партерних садржаја. Овоме треба посветити више пажње и у програмском и у пројектантском смислу.

- Спречавање кича - Нови амбијент, објекат, зграда и сл. не смеју се формирати на бази оних елемената и композиција који воде ка кичу, као што су лажна постмодернистичка архитектура, нападни фолклоризам, псеудоархитектура заснована на префабрикованим стилским, бетонским, пластичним, гипсаним и другим елементима, додавање лажних мансардних кровова (такозваних шубара, капа), архитектонски насилно претварање равних кровова у косе (такозвано кровљавање) итд.

- Употреба корективног зеленила - Пожељна је употреба корективног зеленила тамо где друге мере нису могуће. Употреба зеленила за корекцију ликовно-архитектонских недостатка постојећих зграда је прихватљива и препоручује се. У том смислу се подржава вертикално озелењавање, озелењавање кровова, примена пузавица и сл.

- Дефинисање материјала и боја - Потребно је посебним правилником дефинисати материјале који ће се користити за обраду јавних простора. Потребно је посебним правилником дефинисати боје које ће у Врњачкој Бањи бити коришћене. Потребно је истим правилником одредити основне материјале и типове застора који ће се масовно користити за јавне површине. До доношења оваквог правилника пирмењују се у обради фасада светле пригушене боје.

Употреба других боја је могућа на основу конкурсног решења.

- Улепшавање јавних простора - Потребно је спровести две врсте мера: једно су мере за ослобађање јавних простора од неадекватне, ружне, неукусне урбане опреме и садржаја (на пример киосци и терасе угоститељских објеката непримерени простору у коме се налазе), а друго је постизање јединственог и контролисаног уређења ових простора. Расписивањем малих конкурса контролисаће се избор опреме, елемената и садржаја, наглашаваће се естетске димензије ових простора, озелењавање и сл. Потребно је урадити одговарајући правилник.

- Третман модерне и савремене архитектуре - Урбанистичка правила за третман објеката модерне и савремене архитектуре посебно се наводе зато што је ова архитектура у овом простору нова. Ова правила се примењују као препоруке уз обавезу поштовања општих правила за обликовање из претходних ставова. У третману модерне и савремене архитектуре могуће је користити следеће обликовно-архитектонско и урбанистичке поступке:

- Неутралност. Надградња или доградња новог дела постојећег објекта на начин да изворни волумен и архитектура буду препознатљиви, а да нови делови објекта буду урађени скромно, повучено, уздржано, без наметања сопствених вредности и без угрожавања карактера иницијалног објекта.
- Маниризам. Надградња или доградња објекта која подразумева промену волумена објекта коришћењем истоветне архитектонике и материјализације. Довршавање урбанистичких целина према изворним урбанистичким плановима и идејама.
- Транспозиција. Надградња или доградња објекта ослања се на постојећу архитектуру. Примењују се принципи и елементи композиционог плана постојећег објекта. Стилизује се секундарна и/или терцијална пластика. Употребљавају се исти и/или други, одговарајући материјали. У том истом духу је могуће да се правило примени и за урбанистичке композиције.
- Модернизација (Осавремењавање изгледа зграде). Преобликовање фасаде уз чување волуметрије објекта. Архитектура и материјализација су у духу времена интервенције. Користи се у изузетним ситуацијама, са великом пажњом и уз сагласност комисије за планове
- Довршавање према изворним пројектима. Довршавање урбанистичких целина или објеката према изворним урбанистичким плановима односно архитектонским пројектима.

За третман објеката и простора у режиму урбанистичке заштите треба да буду примењени неки од претходно наведених поступака уз пажљиву архитектонско-урбанистичку анализу.

Методи који су дозвољени само на основу резултата конкурса су следећи:

- Контрастирање. Надградња или доградња новог дела постојећег објекта или друга грађевинска интервенција на објекту на начин да изворни волумен и архитектура буду препознатљиви, а да нови делови објекта буду урађени у другачијем архитектонском маниру и материјализовани у другом материјалу.
- Други архитектонско-урбанистички поступци. Реч је о поступцима који представљају креативан, савремен допринос у тумачењу архитектонских објеката и просторних целина.

### 1.6.3.2. Правила за креирање урбаних пејсажа

Поштовањем правила и услова који су прописани овим планом се постижу задати циљеви у смислу уређења, хармонизације и улепшавања простора - од нивоа целокупног насеља, већих просторних структура и зона, преко мањих амбијенталних целина квартава, блокова, улица, паркова, до појединачних дворишта и објеката. Осим ових правила, поменути циљеви се остварују интегралном применом свих елемената овог плана, а нарочито графичких прилога, кроз зонирање, упоредно компоновање зеленила и физичке структуре, пуног и празног – у основи и у елевацији.

У оквиру датих зона, урбанистичких целина и блокова, у оквирима дате регулације – остаје велики простор који ће се уређивати урбанистичким и архитектонским пројектовањем. Приликом израде тих пројеката - композицију, хармонију и лепоту треба остварити поштовањем следећих принципа и правила, која су уграђена у дата планска решења :

- Инсистирање на класичним јасним урбанистичким формама физичке структуре (изграђених маса) као што су - блок, низ, правилан ритам и сл.
- У свим ситуацијама настојати на препознавању и допуњавању, „довршавању“ урбанистичке форме, до пуне реализације јасне целовитости. Код урбанистичких целина које немају препознатљиву форму, формирати је на основу правила и принципа који су дати овим планом

- Архитектура треба да прати поменути стратегију допуњавања или формирања јасних и хомогених урбанистичких форми и то је њен прворазредни задатак. Инсистирати на : уједначености, контексту и правилности, уместо на : посебности и оригиналности.
- Акцентовани волумени (наглашене издвојене форме, наглашени забати, еркери или кубета и сл.) се могу користити само ако служе учвршћивању и допуни форме урбанистичке целине – на угловима, завршецима низова, истицању препознатљивог ритма и сл.
- Особеност, изражајност и оригиналност облика, форми и ликовности уопште, треба постићи – прорцијама и хармоничним распоредом елемената обликовања, финим детаљима, фасадном пластиком и материјалима, у оквирима ненаметљивог колорита и текстуре.
- Осим контекста форме физичке структуре, изузетно је значајан контекст природног окружења - осунчаност, ширина, масе зеленила, визууре, пејсажи и сл. Заштита и афирмација ових препознатих амбијената и пејсажа је обавезујућа јер је то од прворазредног значаја за визуелни идентитет Врњачке Бање (види - граф. прилог Заштите). Изградња и интервенције у овим окружењима не сме да угрози поменуте вредности простора.

У зонама повећане фреквенције људи и услуга - активирати партере, приземља, мезанине (у зависности од потребе) у функцији јавних садржаја, туристичке и пословне понуде. Препоручљиво је пројектовање наткривених комуникација у партеру (или и мезанину) уз посебну пажњу у обликовању тих ситуација (колнаде, аркаде, конзоле...).

Осим стриктног поштовања регулационе и грађевинске линије, те прописане висинске регулације – инсистирати на уклапању у контекст осталих објеката и урбанистичке целине (уједначена висина и ритам елемената фасаде, кровних венаца, нивелација партера, облику кровних решења и орјентација кровних равни).

Осим главне фасаде објекта и фронта блока према уличној регулацији, са пажњом реализовати дворишне фасаде и амбијенте, који у централним зонама често могу бити веома атрактивни са понудом различитих приземних и партерних садржаја.

Посебну пажњу треба обратити јавним површинама (улицама, трговима, слободним површинама и др.), као и зеленилу специјалне намене (у оквиру комплекса радних организација, у склопу школа, око објеката са садржајима јавних функција, око верских објеката и др.).

Све површине које нису изграђене треба озеленити партерним зеленилом (травњаци) на коме ће бити групације грмоликог и високог зеленила уобличене тако да улепшавају целокупну просторну композицију тог дела насеља. Користити се где је то могуће природном структуром и текстуром материјала. Испред објеката који су слободностојећи на парцели формирати дворишне баште са украсним примерцима грмова и дрвећа.

Код сваке просторне композиције и као саставни део пројеката, зеленило мора да буде саставни елемент имајући у виду све његове квалитете не само као естетског феномена него и функционалног за здраву животну средину.

Водити рачуна о односу висине према ширини и дужини фасада и целокупних волумена објеката-применом класичних метода и поступака компоновања пропорција. Уносити у композицију објеката препознатљиве елементе архитектуре која је доминантна у контексту (урбанистичкој целини) и усклађивати са амбијенталним пропорцијама дела насеља у коме се гради ново окружено старим. Композиционо решење у контексту :

- Пројекте нових објеката треба прилагодити композицији постојећих објеката који имају значајне архитектонске вредности;
- Код ремоделовања и доградње вредних објеката архитектуре - потребно је следити и афирмисати постојећу композицију и пропорцијску матрицу;
- Код ремоделовања и доградње лоше компонованих објеката - поставити нову пропорцијску матрицу која ће поправити и улепшати целокупну новонасталу структуру;

<sup>(1)</sup> Прим. аут. : Искоришћен одличан текст из ГП Врњачке Бање 2005-2021-ИАУС, Београд-који је овде прерађен, измењен и допуњен.

## **1.7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА**

### **1.7.1. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ**

Јавне зелене површине у оквиру граница предметног плана су заступљене у следећим облицима и наменама:

- паркови,
  - парк шуме,
  - шуме
  - у оквиру појаса регулације саобраћајница и јавних површина (тргови, скверови, дрвореди и сл.,
  - ПДР-Туристичка понуда
  - спорт и рекреација - око објеката, као уређени јавни простори
  - школске и здравствене установе - око објеката, као уређени јавни простори
  - култура и остали јавни објекти- око објеката, као уређени јавни простори
- Остале врсте зелених површина су заступљене следећим облицима и наменама:
- дворишта (приватне-индивидуалне зелене површине),
  - шуме,
  - парк шуме,
  - заштитно зеленило (око индустријских и других објеката, приобално зеленило),
  - остале зелене површине.

### 1.7.1.1. Паркови

Паркови су најважније зелене површине Врњачке Бање међу најзанчајнијим елементима идентитета и лепоте овог туристичког места. У сваком смислу се морају третирати са највећом пажњом. Потребно је наставити са уређивањем и изградњом ових површина у складу са локацијом, конфигурацијом и програмским садржајима околних зона.

**Главни бањски парк** (29,82 ха), осим простора који је заштићен као споменик природе (22,92 ха) (види- Заштиту) укључује и парковске зоне од "Језера" до "Слатине" и Липовачког потока (2,78 ха), око изворишта "Бели извор" (1,24 ха), парк на Црквеном брду (1,68 ха) и парк око бивете "Снежник" (1,2 ха). Ове површине (6,9 ха) уредити са истом пажњом и саржајима намењеним туризму и процедурално прикључити заштићеном природном добру. Овде посебно издвајамо велики простор "Ливада код Језера" који треба уредити, између осталог и у функцији масовних окупљања (фестивали, концерти и сл.). Предлажемо пешачко и амбијентално повезивање овог простора са парком према "Слатини"- испод улице Слатински венац, чиме би се, поред атрактивности, обезбедио континуит пешачких токова главног парка. Ова целина - Главни бањски парк, тако обједињује све минералне и лековите изворе и најатрактивније туристичке садржаје. Пројектовање и изградња - у сарадњи са републичким Зводом за заштиту природе.

**Парк до Мораве** - Генерално урбанистичко решење овог плана, поред издвојених *парк* зона - предвиђа реализацију низа паркова низ Врњачку реку до Западне Мораве (туристичко рекреативна зона) - дуж регулације реке и у оквиру низа Планава детаљне регулације простора намењених туристичкој понуди.

**Насељски паркови**-Посебне парковске површине су намењене потребама насеља и стамбених целина, где треба (уз *парк-шуме*) у парковским амбијенту реализовати садржаје рекреације и дружења.

Изузетно - могућа је изградња мањих објеката и/или простора јавних функција, у колико то не угрожава зеленило - обавезна израда урбанистичког пројекта.

Дуж регулације Врњачке и Липовачке реке, планиране парковске површине (и *парк-шуме*), осим садржаја рекреације и дружења, служе за реализацију хидро-грађевинских објеката за заштиту од поплава (уставе, ретензије, успори и сл.). Ово радити у складу са интегралним програмом/пројектом заштите од поплава и бујица - у сарадњи са релевантним и респектибилним установама/фирмама из ове области.

### 1.7.1.2. Парк шуме

Парк шуме- су зоне шумских композиција у оквиру централних зона бање или у њеном непосредном окружењу. По основној намени то су и у овом плану -шуме, са додатном пажњом у одржавању, неговању и заштити - са додатим минималним парковским садржајима за шетњу, дружење, рекреацију и сл. Првенствени циљ је максимална заштита шуме, масе зеленила, заштита аутохтоне вегетације, композиције предела и амбијената.

Ове зоне најчешће повезују рекреативне и туристичке садржаје централних и ободних зона и чине значајни део мреже рекреативних комуникација различитих врста, која покрива целокупни обухват овог плана. Ове зоне су, у зависности од позиције, више или мање у функцији туризма и/или у функцији потреба резиденцијалног становништва свих узраста.

У зонама увала, потока и река - треба пројектовати и градити адекватне хидро-грађевинске објекте за заштиту од бујица и поплава .

Све парковке садржаје опремити адекватном дискретном расветом и мобилијаром-према пројекту и обезбедити редовно одржавање у склопу програма неговања паркова. Могућа је изградња мањих објеката и/или простора јавних функција, у колико то не угрожава зеленило.

У зонама паркова и парк шума је забрањено :

- промена намене површина и изградња објеката - осим описаних парковских садржаја;
- сеча стабала и непланско уклањање вегетације - осим у функцији одржавања здравља и виталности биљака -према условима ЈП "Борјак"
- извођење земљишних радова осим предвиђених пројектном документацијом;
- неконтролисано кретање возила и депоновање отпада ;

Све интервенције се спроводе уз обезбеђивање законски одређене планске, пројектне и техничке документације, као и одговарајућих услова надлежних институција. Обавезна израда Урбанистичког пројекта.

Парк шуме "Борјак", "Рај" и око главног бањског гробља су предвиђене за детаљну разраду Плановима детаљне регулације (ПДР-ПШ1, ПШ2 и ПШ3). Осим поменутих правила која важе за све *парк-шуме* , приликом израде ових ПДР-а је, у смислу активације и уређења ових целина, могуће планирати у овим зонама садржаје угоститељства (1-3 објеката, до 150 м<sup>2</sup>).

### 1.7.1.3. Шуме

Шуме су значајни елемент климатског, амбијенталног и пејсажног идентитета бање. Планирана је заштита и експлоатација према условима ЈП"Борјак". Сва подручја зона шума очистити од дивљих депонија и спроводити редовну контролу.

Шумски комплекси проглашени за заштитне шуме, који представљају делове шума Гоча, имају функције заштите минералних изворишта, односно водозащитну и водорегулациону функцију. Стога, даље коришћење и третман ових простора треба усмерити ка обезбеђивању несметаног обављања њихових основних функција. Даља заштита овог простора подразумева проглашење природног добра као Регионални природни парк.

Зоне шума су интегрални део система укупног зеленила овог плана и заједно са мрежом рекреативних путања и саржаја могу да учествују у - укупној спортско- рекреативној понуди Врњачке Бање. Постојеће земљане шумске путеве треба обезбедити (од спирања, ерозије, закрчења) и у складу са пројектом уређења мреже рекреативних садржаја, неке од њих уредити мањим пунктовима за одмор - (са чесмом, клупама, надстрешницама и сл.) пажљиво уклопљеним у природни амбијент.

### 1.7.1.4. Зеленило у оквирима јавних функција

Око школских установа и обданишта предвиђене су веће зелене, које осим функције самих установа, могу бити и површине за рекреацију, одмор или игру околних стамбених зона. За озелењавање користити врсте које обезбеђују засену и не садрже у себи отровне ни алергогене материје.

Око здравствених установа, при избору биљног материјала, користити оне који немају јаке мирисе и које имају благотворно и умирујуће дејство (бор, кедар, платан, и други).

Око објеката културе и других јавних функција, пројектовати хортикултуру у складу са контекстом амбијенталних целина, као програмска допуна оближњих паркова или сл.

Око објеката за спорт и рекреацију, зеленило и парковки тип организације партера треба да омогући амбијент спортских садржаја, заштиту и одвајање тих садржаја од околних функција и повезивање са њима.

### 1.7.1.5. Дворишта

Планира се велика пажња у уређивању и озелењавању дворишта објеката свих врста намена. Око приватних, стамбених и пословних објеката, планом је одређена обавезна зелена површина која треба да буде уређена и одржавана као вртови са декоративним формама зеленила и цветњака. Према улицама формирати „зелене зидове“ са цветним врстама.

### 1.7.1.6. Остале зелене површине

Зона намене *остале зелене површине* су у највећем делу - површине које су се до сада користиле за пољопривредну производњу. До привођења другој намени, могуће је наставити коришћење ових површина у истом смислу.

Примарна планирана намена ових зелених површина су слободне активности на отвореном, сађење биљака, гајење животиња и сл., док су њене секундарне карактеристике : као зелене површине у пејсажном смислу и (неки делови ових зона) као потенцијално грађевинско земљиште у будућим урбанистичким плановима.

Приликом коришћења земљишта у пољопривредној производњи треба поштовати правила о заштити од испошћавања и хемијско-биолошког загађења. С обзиром на релативно мале површине за интензивну пољопривредну производњу, треба ићи у смеру стратешког одредења за производњу *здраве хране* (мањег обима, већег квалитета и цене, за познатог купца).

Простор зона *становања* „С1“, *пословања* и *мешовитог пословања*, који у највећој мери тангира зоне *осталих зелених површина*, је у овом плану дат довољно „широко“ да се у њима могу градити потребни грађевински капацитети и објекти за пољопривредну производњу, прераду и дистрибуцију, тако да – у овој зони није дозвољена никаква градња објеката високоградње.

### 1.7.2. УЛИЦЕ И ЈАВНИ ПЕШАЧКИ ПРОСТОРИ

**Дрвореди** имају веома важну улогу у систему зеленила Бање у смислу да представља везне краке укупног бањског зеленила од шума, парк шума, рекреативних зона - ка централном градском парку, и чини занчајан елемент лепоте панораме целе бање. Ову врсту зеленила треба предвидети у свим улицама где регулациона ширина то дозвољава, што је планом регулације за најважније правце посебно одређено. Ако је у оквиру регулације улице из различитих разлога могуће поставити дрворед само са једне стране, то треба да буде тако да они чине заштиту од сунца на главном пешачком току или паркингу. Од дрвореда је најпознатији онај дуж бањских река и парка, који сукцесивно и са пажњом треба обнављати. Он је предвиђен за продужење узводно и низводно до Мораве. Поред ове функције, неопходно је да се при избору садног материјала имају у виду и друге функције ових линеарних зелених површина те због тога треба користити врсте брзог раста и густе крошње без крупних плодова, али и оне које имају већу моћ абсорпције штетних гасова.

**Скверови, тргови и променада** - У зависности од положаја, величине и атрактивности околног садржаја – за озелењавање користити врсте које ће обезбедити прегледност и репрезентативност предметног простора; планирати места за одмор са засенама уз шетне стазе и места окупљања и одмора (цветни аранжмани, жбунасте врсте и друго ниско зеленило). У случајевима када се сквер налази између саобраћајница, обезбедити прегледност учесника у саобраћају.

#### У зони ПДР Ц1 - УРЕЂЕЊЕ ПАРТЕРНИХ ПОВРШИНА И ЗЕЛЕНИЛА

Партерне површине и зеленило су у површинама јавне намене - у појасу планиране регулације, припадају планираној намени - *улице*.

Због изузетног значаја ових површина и садржаја, оне су планиране за јавне, као део интегралног партерног простора којим треба да газдује предузеће које је у функцији јавног интереса локалне заједнице.

Ово подразумева интегрално пројектовање и одржавање, док ће изградња пратити могућности и стратегију реализације плана.

Ниво пројектованог решења и извођења треба да буде највиши могући јел ови простори треба да осликавају ниво врхунског туристичког места.

Различите врсте партерних функција и целина :

- тргови
- тротоари и улице
- скверови и пјачете
- пешачке улице, пасажии пешачки пролази
- променаде
- баште
- Врњачка река

треба да задовоље све врсте потреба корисника за приступ објектима, шетање, разгледање, дружење, различите јавне догађаје, представе, седење и сл. - за различите узрасте, типове интересовања у различитим периодима дана и године.

Зеленило је планирано у форми дрвореда, великих и малих зелених површина и жардињера (бањска променада). Форме зеленила :

- дрворед липа -дуж Врњачке реке, продужетак препознатљивог амбијента линеарног бањског парка
- правилне кугласте форме (јавор) дуж главних интерних саобраћајница - геометрија, ритам, сенка, раздвајање функција
- мање правилне форме пригодног зеленила у пешачким улицама - амбијент, боја, ритам
- зелене површине, жардињере са травом, високим формама зеленила и цветњака - акценат, боје

#### У зони ПДР СТЗ - УРЕЂЕЊЕ ПАРТЕРНИХ ПОВРШИНА И ЗЕЛЕНИЛА

##### ДВОРИШТА

Планира се велика пажња у уређивању и озелењавању дворишта објеката свих врста намена. Око приватних, стамбених и смештајних објеката, планом је одређена обавезна зелена површина која треба да буде уређена и одржавана као вртови са декоративним формама зеленила и цветњака. Према улицама формирати „зелене зидове“ са цветним врстама.

Зона "В2" подразумева велике површине зеленила и целокупно уређење парцеле у амбијенталном смислу је планирано као - *објекти у приватним парковима*. Са посебном пажњом пројектовати пејсажно уређење са јасним упутством о одржавању и неговању током свих периода године.

##### УЛИЦЕ И ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ

Појас регулације улица садржи планирани дрворед у зони пешачких стаза - тротоара.

У контексту целокупног обухвата плана који има карактер репрезентативне зоне становања. планирене улице и јавне површине, осим свих техничких елемената комуникација и инсталација - морају имати амбијенталну вредност широке пријатне зоне комуникације, шетања и приступа садржајима зоне вила и становања.

Препоручује се садња дрвореда у одвојеним порземним кацама.

Ако је у оквиру регулације улице из различитих разлога могуће поставити дрворед само са једне стране, то треба да буде тако да они чине заштиту од сунца на главном пешачком току или паркингу.

## 1.8. ЗАШТИТА ПРИРОДЕ И ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

### 1.8.1. ОПШТА ПРАВИЛА И УПУТСТВА ЕКОЛОШКЕ ЗАШТИТЕ

У свим фазама израде овог плана, у поступку као и у решењима и правилима интегрисана је јасна свест о значају екологије, строги критеријуми и стандарди еколошке заштите целокупног простора, као и принципи еколошке одрживости. Овим се строго брани еколошки капацитет животне средине као и границе коришћења природних ресурса сагласно њиховој обновљивости.

У циљу очувања и унапређења природних услова средине и других природних богатстава која представљају основни ресурс за коришћење простора Општине Врњачка Бања као туристичког потенцијала Републике Србије, пре свега као бањског лечилишта, неопходно је предвидети заштиту простора и свих елемената природних структура.

Очување и унапређење природних вредности, су услови за остваривање начела интегралне заштите животне средине и начела одрживог развоја. Озбиљна контрола примене планова, контрола пројеката и начина коришћења простора , а нарочито забрана бесправне градње, су обавезе локалне заједнице и једини начин интегралног и успешног располагања и унапређења простора у целини, чији је - природа, посебно у Врњачкој Бањи, изузетно важан део.

Одрживост заштите, уређења и развоја природних потенцијала се остварује планирањем (и организовањем) различитих облика туризма. Активација самог тог простора у смислу спорта, рекреације, културе, образовања, научно-истраживачких делатности и здравствене заштите, претставља основне поставке Европске конвенције о пределу (2000)

Све значајније интервенције у смислу промене интензитета и начина коришћења природне средине овог подручја (вода , ваздух, земља) морају бити условљене параметрима заштите услова за опстанак биљног и животињског света.

## 1.8.2. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

### 1.8.2.1. Вода

Заштита вода обухвата све активности које утичу на очување квалитета вода у водоносном слоју, површинским токовима и стајаћим водама, а односи се на заштиту; изворишта, воде за пиће, подземне воде, мрежу отворених канала.

Постојећи локални извори воде (извори, бунари, чесме) не смеју се затрпавати или уништавати на други начин.

Земљиште и водене површине у подручју изворишта вода, као основног природног ресурса, морају бити у потпуности заштићена од намерног или случајног загађивања и других утицаја који могу неповољно деловати на квалитет и здравствену исправност воде. Неопходно је редовно праћење исправности вода за пиће .

Нови или постојећи индустријски објекти, угоститељско-туристички објекти и све остале врсте привредних објеката морају обезбедити каналисање, пречишћавање и контролу својих отпадних вода пре упуштања у реципијент - у складу са стандардима; Ови објекти такође морају обезбедити контролу и пречишћавање отпадног ваздуха ако је он такав да би могао угрозити животну средину. Обавезна је процена неопходности израде студије утицаја на животну средину;

Потребно је вршити редовну контролу исправности и количине слободних вода (реке, језера и подземне), здравља флоре и фауне у њима - и спроводити мере превенције заштите у поступку примене Плана.

Предвиђено је пречишћавање свих употребљених - отпадних вода се пре упуштања у реципијент (Западна Морава) до степена које пропише надлежно водопривредно предузеће . Локација за изградњу уређаја за пречишћавање отпадних вода ("Лагуна") је одређена на графичком прилогу и описана у поглављу о фекалној канализацији.

Око свих водозахвата формирати ужу зону заштите, коју чини површина земљишта под санитарном надзором на којој није дозвољена изградња објеката и вршење радњи које могу на било који начин загадити воду. Шира зона заштите (II зона - граф.прилог) подразумева уклањање свих врста загађивача подземних вода, забрану гајења стоке и интензивне пољопривреде (која подразумева хемијско третирање земљишта.

### 1.8.2.2. Минералне и лековите воде

Осим поштовања поменутих критеријума и правила за заштиту вода и изворишта, потребно је са додатном и посебном пажњом обезбедити изворе минералних и лековитих вода.

Издвојена су следећа изворишта минералних и/или лековитих вода на територији овог плана :

- Снежник
- Слатина
- Тола вода
- Бели извор
- Језеро
- Борјак
- Изворак

и три локације потенцијалних извора : 1-подручје ЈКП“Бели Извор“, 2-зона бивше бензинске пумпе (део платоа „Путник) и 3- зона раскрснице старог и новог пута за Гоч. Ова потенцијална налазишта воде су третирана као и постојећа- II санитарном зоном заштите.

Остале зоне заштите су дате у граф. Прилогу Заштите.

**I зона заштите извора - зона непосредне санитарне заштите** је формирана непосредно око водозахватног објекта : подразумева континуирани санитарни надзор (стално запослена особа) и/или физичко обезбеђење локације (ограђивање) .

**II зона заштите - ужа зона санитарне заштите** је формирана у проширеном подручју око изворишта у складу са геоморфолошким и хидрогеолошким карактеристикама терена. Осим прописаних мера заштите у овим зонама се кроз намену површина и начином коришћења земљишта врши резервација простора за потребе бушења, инфраструктуре, обезбеђења и евентуалну изградњу нових бивета. У овој зони се не дозвољава изградња објеката који би могли бити сметња експлоатацији ових изворишта. У случају локације код „Белог извора“ која је планирана за изградњу хотела, могуће је планираним и



синхронизованим поступцима уз учешће геолошких и хидро-геолошких стручњака - реализовање свих планираних функција. У складу са Елаборатом заштите, овде су дате веће зоне заштите него што је Законом обавезно.

**III зона заштите - шира зона санитарне заштите** је формирана у ширем обухвату водоносних слојева Врњачке Бање применом различитих релевантних критеријума од којих је најшири - сливно подручје геоморфологије Врњачке Бање, које је усмерено према водоносним зонама. Садрже мере санитарне заштите које су уграђене у правила уређења и грађења овог плана у целини. Осим осталих, најбитније мере заштите се односе на :

- санирање и уклањање свих септичких јама и депонија;
- изградњу, санацију и реконструкцију фекалне и атмосферске мреже;
- уклањање свих видова организованог-концентрисаног узгоја стоке и интензивне (хемијски и биолошки) третиране пољопривредне производње,
- изградња објеката регулације токова река узводно од изворишта,
- посебну контролу превоза опасних материја у зонама санитарне заштите и
- еколошке мере заштите од загађења ваздуха, воде и земљишта.

Све зоне су дате у графичком прилогу Заштите .

Заштита изворишта лековитих и минералних вода се у највећој мери обезбеђује доследном применом свих елемената овог плана.

### **1.8.2.3. Земљиште**

Поштовањем одредби овога Плана и контролисаном реализацијом, осим хемијске и биолошке заштите земљишта од загађења, неопходно је реализовати објекте регулације водотокова, саобраћајнице, објекте за заштиту од клизишта и бујица, као и санирање и изградњу недостјућих инсталација и објеката фекалне и атмосферске канализације .

Заштитити земљиште (нарочито -квалитетно пољопривредно земљиште и паркове) од ерозије, плављења, биолошког и хемијског загађења и нерационалне изградње. Посебном одлуком, уз складу са Законом, регулисати услове за претварање пољопривредног земљишта у грађевинско у смислу заштите квалитетног земљишта за пољопривредну производњу.

Обезбедити најрационалнију просторну организацију за пољопривредну производњу а објекте пројектовати на земљишту лошијег квалитета, по могућности-груписањем уз саобраћајнице;

На еродираним, стрмим, неплодним и нестабилним теренима треба спровести шумљавање, као и на правцима дивље градње са циљем спречавања њеног даљег ширења. Обезбедити санацију и уређење свих деградираних површина.

Неопходно је , у складу са прописима и одлукама локалне самоуправе затворити, очистити и санирати све дивље депоније разног отпада (шута, песка, различитог индустријског отпада, кућног смећа и сл.).

### **1.8.2.4. Заштита ваздуха и заштита од буке**

Поштовањем одредби овог плана се кроз разне мере (зонирање, концентрација садржаја, контрола изградње и начина коришћења капацитета, правила организације простора и тд.) остварују услови за заштиту ваздуха од загађења, као и смањење утицаја загађења на кориснике простора.

Неопходно је вршити редовно праћење квалитета ваздуха (CO<sub>2</sub>, CO, чађ, олово, оксиди азота, формалдехид и тд.) целокупне територије, а нарочито на местима велике концентрације колског саобраћаја, индустрије и становања. Појачати контролу издувних гасова аутомобила, камиона и сл.

У складу са овим планом и предложеним зонирањем, као основом просторне политике Врњачке Бање, направити програм еколошке заштите са критеријумима дозвољених нивоа прашине и других штетних материја у ваздуху и дозвољеног нивоа буке, који треба да садржи мере евентуалне корекције (од - промене :технологије, филтрирања, енергента, режима коришћења, правила понашања...до – измештања или забране одређених активности).

Потребно је спровести предвиђени програм топлификације и гасификације стамбених и радних делова насеља.

Приликом пројектовања и извођења саобраћајница, предвидети заштитне дрвореде, зелене мембране (зелене ограде, жбунови и сл. ) и/или евентуално –чврсте баријере за заштиту од прашине, буке и издувних гасова. Мерама регулације саобраћаја (режими проласка, максималне брзине и сл.) заштитити садржаје око саобраћајница.

Обавезна је процена утицаја на животну средину за Пројекте(објекте и садржаје) потенцијалне изворе буке, примена мера превенције, спречавања и отклањања могућих извора буке. Дозвољене вредности амбијенталне буке/акустичке зоне дефинисане су Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС”, бр. 75/10)

### **1.8.3. ЗАШТИТА ОД ЈОНИЗУЈУЋИХ И НЕЈОНИЗУЈУЋИХ ЗРАЧЕЊА**

Обезбедити контролу и праћење радиоактивности ако и размештај и исправност опреме могућих извора Ра- зрачења. За пројекте објеката, опреме и инсталација које су потенцијални извори јонизујућег и нејонизујућег зрачења, insistирати на студији Процене утицаја на животну средину.

Антенске стубове и друге изворе јонизујућег и нејонизујућег зрачења је могуће постављати ван, односно по ободима насељених зона.

### **1.9. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, АКЦИДЕНАТА И ОДБРАНА ЗЕМЉЕ**

Просторна решења и планирана изградња планом обухваћеног подручја морају бити урађени у складу са законском регулативом из области заштите од елементарних непогода, заштите од пожара и заштите у случају потреба од значаја за одбрану земље.

Ради заштите од потреса објекти морају бити категорисани и процењени, затим пројектовани и реализовани у складу са важећим Правилницима и нормативима за изградњу у сеизмичким подручјима.

Заштита од пожара и последица експлозивних акцидентата се постиже поштовањем Закона о заштити од пожара, Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима и правилника и норматива за пројектовање и изградњу објеката, опреме и инсталација који се тичу заштите од последица пожара и експлозија. Insistirати на заштитном зеленом појасу у контактної зони производних и складишних капацитета са стамбеним зонама.

Применити Закон о ванредним ситуацијама.

Овим планом су створени услови за пројектовање објеката за заштиту од клизишта, поплава и бујица. Појас регулације обезбеђује простор за изградњу објеката за регулисање постојећих водотокова. Зонама намене и правилима уређења за зоне - парк и парк-шума дуж водотокова, потока и увала, обезбеђен је простор за реализацију објеката заштите у овом смислу (уставе, ретензије, успори и сл.)

Због важности, актуелности и редовне опасности од поплава и бујица на територији овог плана, потребно је одмах направити програм заштите и у складу са њим- отпочети са пројектовањем и реализацијом објеката и инсталација за заштиту и ублажавање ових последица.

Потребно је проверити све капацитете за пријем кишнице, нарочито сабирне канале и инсталације у нижим деловима бање, око централних садржаја и паркова, по потреби - пројектовати и изградити нове. Најхитније предузети мере за поправку, обезбеђење, проширење и редовно одржавање постојеће инфраструктуре затворених и отворених канала за одвод атмосферских падавина.

Према условима Министарства унутрашњих послова-Сектор за ванредне ситуације -Одељење аванредне ситуације у Краљеву, потребно је урадити Процену угрожености територије Врњачке Бање и План склањања људи и материјалних добара у ванредним ситуацијама. По доношењу Процене, у циљу стварања услова обезбеђења потребног броја објеката за заштиту грађана од могућих разорних напада, утврђује се граница реона у зони највеће угрожености, предвиђеног за изградњу склоништа основне и појачане заштите по основу рада, становања и јавног места, као и План изградње склоништа са детаљним капацитетима (као и режим коришћења у ванредним околностима). Ван утврђене границе реона склањање људи и материјалних добара у ванредним ситуацијама планира се у складу са Планом за ванредне ситуације бање.

У складу са условима и организацијом Сектора за ванредне ситуације планирати организацију, људи, простора, објеката и механизације за потребе : склањања и спасавања, прве помоћи, РХБ заштите и асанације.

У систему водоснабдевања обезбедити техничка решења за модуларно коришћене мреже (у случају ванредног прекида инсталација ), као ирезерве пијаће и техничке воде из алтернативних извора. Капацитет водоводне мреже и хидранте обавезно предвидети и за ПП заштиту.

## 1.10. ЗАШТИТА БИЉАКА И ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА

На основу услова Завода за заштиту природе Србије, у обухвату овог ППР се налазе следећа заштићена природна добра :

- **СП Група стабала - "Пет храстова"** ( *Quercusrobur* ) КО ВрњачкаБања  
Управљач: ЈП за газдовање заштитним шумама и обављање и развој комуналне делатности БелиИзвор,Одлука СОВрњачкаБањабр. 322-3/95 од 03.11.1995.-ЈП"Борјак"  
Решење о стављању под заштиту групе стабала храста лужњака у Врњачкој Бањи,на месту званом Пет храстова бр. 01-3257/1-69 – СО Врњачка Бања
- **Споменикприроде „ПарковиВрњачкеБање”,**  
К.О. ВрњачкаБања, (Сл.лист Општине Врњачка Бања бр.1/09 и 13/09)  
Напомена: Доношењем акта о заштити СП „Паркови Врњачке Бање”, К.О. Врњачка Бања престала је да важи Одлука о заштити споменика природе Црног Бора у Парку Врњачке Бање бр. 322-4/95 – СО Врњачка Бања
- **ПС Два стабла храста лужњака** (*QuercusroburL.*)  
Управљач: ОШ „Младост” у Врњачкој Бањи  
Решење о тављању под заштиту два стабла храста лужњака у дворишту Основне школе „Младост” у Врњцима - број 633-2/72-01 Секретаријат СО Врњачка Бања.  
Поред наведеног, издваја се културно добро од великог значаја просторно културно-историјска целина Црквено брдо (Чајкино брдо), заштићено на основу Закона о заштити културних добара („Службени гласник СРС”, бр.47/87 од 5.12.1987. године), као и неколико целина са високим растињем као што су - парк шуме:
  - "Рај"
  - између ул.Првوماјске и "Меркура",
  - у околини стационара "Мирко Томић" и болнице,
  - дуж Брђовићког потока,
  - " Борјак"
  - на падинама Крстовог брда и
  - Бранкове главице (испод гробља)
  - дуж "Дубоког потока"

које су издвојене на графичком прилогу заштите.

Ове целине са својом вегетацијом свакако заслужују посебну пажњу у контексту окружења бањских паркова и изграђених централних зона, како по својим природним карактеристикама тако и по амбијенталном значају - препознатљив пејсаж, идентитет простора заједно са објектима и партерним целинама. У овим целинама непходно је штитити форме и пуноћу масе зеленила због њиховог изузетног значаја за препознатљиви пејсаж централне зоне Врњачке Бање.

Даљим уређењем и изградњом инсистирати на активацији тог простора ( стазе и мањи објекти - шетање, седење, дружење, рекреација) и опремању целокупне целине и претварању постојећих слободних зелених површина у - уређене паркове.

Треба наставити са пројектовањем и изградњом паркова, њиховим детаљним уређењем, а за интервенције у оквиру заштићеног споменика природе - обавезно уз сагласност надлежног Завода за заштиту природе Србије.

Посебна пажња је посвећена заштити и унапређењу површина под шумама и осталим зеленим површинама које повољно утичу на бањску климу: биланс сунчеве енергије,вертикални распоред топлоте и влаге,атмосферску циркулацију и др, што Врњачкој Бањи даје ранг здраве природне средине високе еколошке вредности.

## 1.11. ЗАШТИТА ОБЈЕКТА , АМБИЈЕНТАЛНИХ ЦЕЛИНА И СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ

План заштите и ревитализације у овом плану, представља скуп правила и услова изградње и уређења простора који проистичу из наслеђених елемената урбанистичке организације насеља, обликовања физичке структуре, традиције коришћења простора, локалне историје и препознатљивих амбијенталних вредности, што све заједно одређује -значајни део идентитета простора ове бање. За туристичко место овог типа ИДЕНТИТЕТ је кључна реч разлога постојања и привлачности за туристе.

Осим минералне воде и паркова са природним окружењем, градитељско наслеђе је међу најважнијим елементима тог идентитета. Ова правила и услови су проистекли из поступка генералног планирања целокупног простора и циљеви заштите се постижу поштовањем свих елемената овог ППР.

Анализа и валоризација градитељског наслеђа је вршена кроз време, а сабирана је континуирано у елаборатима Завода за заштиту споменика културе и планским документима Врњачке Бање. Осим утврђених и категорисаних непокретних културних добара и објеката и целина са несумњиво значајним квалитетима које треба чувати, у овом плану је извршена ревалоризација осталих евидентираних објеката и поступака за њихову ревитализацију - у смислу њиховог бонитета, вредности и реалних могућности.

С` обзиром на стање ових ресурса и евидентиране проблеме, а у контексту реалних економских, културолошких и организационих околности, установљени су следећи принципи и поступци :

1. За све овде евидентиране објекте - инсистирати на активацији простора и коришћењу, прилагођавању потребама корисника (у мери која не угрожава битне вредности објеката) са јасно одређеним обавезама о ревитализацији и одржавању,
2. Објекти под заштитом државе -максимална контрола свих поступака и интервенција
3. Детаљна ревалоризација евидентираних објеката :
  - издвајање карактеристика и елемената изузетних вредности које треба чувати и афирмисати,
  - издвајање карактеристика и елемената које је могуће/треба мењати, са циљем креативног унапређења функционалности, бонитета и лепоте целине, уз поштовање оригиналне стилске, концептуалне и/или амбијенталне "приче".
4. Израда "Програма заштите, ревитализације и уређења простора културних добара Врњачке Бање", идентификација објеката и простора са значајном споменичком вредношћу и спровођење поступака за проглашење-културног добра .
5. Заштита објеката и простора мора бити активан поступак тражења начина за афирмацију и ревитализацију, а не само строга рестрикција права корисника и/или заједнице, до њиховог потпуног урушавања или пропадања.

У свим овим поступцима (а нарочито у пројектовању и извођењу) се очекује велика пажња, креативност и одговорност. Интервенције на овим објектима захтевају доследно поштовање оригиналних материјала и поступака (или адекватне солидне замене), пажљиво копирање и интерпретацију фасадне пластике и других обликовних детаља.

Значајни објекти и културно-историјске целине које заслужују заштиту су подељене у неколико група према значају и степену заштите :

### **1.11.1. Утврђена и категорисана непокретна културна добра :**

- **Чајкино (црквено) брдо**, просторно културно-историјска целина од великог значаја (сл.гл.СРС 47/87);
- **Белимарковића дворца**, споменик културе од великог значаја (сл.гл.СРС 28/83);
- **Капела Белимарковић**, споменик културе ( Сл.гл.РС 04/09);
- **Вила "Палас"**, споменик културе (сл.гл.РС 122/2014);
- **Вила "Ми Ла"**, споменик културе (сл.гл.РС 84/2014);
- **Вила "Авала"**, споменик културе (сл.гл.РС 84/2014);
- **Неолитско насеље "Лађариште" у Врњцима**, археолошко налазиште (сл.гл.РС 27/97);

У графичком прилогу су означени као: **први степен заштите.**

Мере заштите :

- Објекти и њихова заштићена околина (одређена одлукама) су дати у графичком прилогу заштите. За све интервенције, услове и издаје надлежна служба заштите.
- У оквиру Културно историјске целине Чајкино брдо - се може градити и дограђивати у складу са правилима и критеријумима овог плана, а према мерама заштите издатим од стране надлежне службе заштите. Све врсте интервенција на постојећим објектима који су издвојени на граф. прилогу, се раде према условима надлежне службе заштите. Планирати јавне намене (култура, дипломатска представништва...) за објекте Мир, Шумадија, Златибор на Чајкином брду и измештање постојећег становања из ових објеката.

- Неолитско насеље "Лађариште" у Врњцима - За све врсте изградње, земљаних радова и ископавања, услове и издаје надлежна служба заштите у складу са овим планом. Забрањено је: обрада земље дубље од 30 цм, садња високе вегетације, одлагање отпада, загађење и неовлашћено прикупљање археолошких налаза.

### **1.11.2. Изузетно вредни објекти градитељског наслеђа :**

Овде се ради о објектима изузетне важности за културно наслеђе Врњачке Бање, који су у поступку за утврђивање за непокретна културна добра, који имају статус претходне заштите. Ови објекти се штите у целости .

У графичком прилогу су означени као - **други степен заштите.**

Све врсте инервенција на овим објектима - према условима надлежне службе заштите.

Списак објеката и локација је дата у графичком прилогу - Заштите.

### **1.11.3. Вредни објекти градитељског наслеђа :**

У ову групу спадају објекти који по различитим критеријумима заслужују неку врсту заштите, која је нижег нивоа и мањег обима и која је одређена условима службе.

У графичком прилогу је дат списак објекат који припада овој групи.

Ова група објеката је подељена у два степена заштите:

#### **Трећи степен заштите**

Ови објекти у се могу дограђивати/надograђивати у складу са условима надлежне службе и правилима грађења овог плана. Услови заштите се односе на целокупне објекте. Могуће је да услови заштите објеката у некој мери ограниче урбанистичке услове за одређену зону.

#### **Четврти степен заштите**

Ово су објекти нижег степена заштите код којих се не ради о заштити целокупне форме и целог објекта. Услови заштите које одређује надлежна служба треба да афирмишу препознате архитектонске вредности (карактеристике) и не могу да представљају рестрикцију урбанистичких параметара који су одређени овим планом.

На овим парцелама је могуће остварити максималне урбанистичке параметре из правила грађења .

### **1.11.4. Археолошки локалитети**

На основу досадашњих истраживања и према препорукама надлежне службе заштите, евидентирани су локалитети са археолошким налазима из периода праисторије, периода римске доминације, средњег века и периода турске доминације.

Мере заштите :

Забрањено је : неовлашћено копање, одношење камена и земље, одношење и измештање надгробних споменика и земних остатака, одлагање отпада и загађење, складиштење материјалам, стварање дивљих депонија и неовлашћено прикупљање археолошког материјала.

За радове било које врсте у зони утврђеног археолошког налазишта (Лађариште) и његове заштићене околине морају се прибавити услови и сагласност надлежне службе заштите.

Трошкове истраживања, конзервације, чувања, публиковања и излагања добара које ужива претходну заштиту, све до предаје добара установи заштите, сноси инвеститор.

На местима случајног налаза, открића новог археолошког локалитета -прекинути радове и обавестити надлежну службу заштите.

Извођач/инвеститор је у обавези да предузме мере заштите како налаз не би био уништен или оштећен, без померања са места где је откривен.

На обележеним локацијама и парцелама које се граниче са њима - обезбедити археолошки надзор приликом извођења земљаних радова.

У случају откривања остатака гробља или појединачних земних остатака, обавезно пријавити надлежној инспекцији. Обавеза је локалне самоуправе - санација и адекватно уређење таквог простора.

\*\*\*Неопходно је хитно адекватно решење локације старог гробља на простору изнад хотела "Звезда", због његове близине центру и потпуно необезбеђеног приступа отвореним земним остацима. Осим

поступка обезбеђења, санације и тд., предложемо изградњу спомен зида (са обележјима) у оквиру партерног решења пешачке стазе на Црквеном брду.\*\*\*

У графичком прилогу су дате локације археолошких локалитета.

Надлежна служба заштите је Завод за заштиту споменика културе - Краљево.

## 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 2.1. ПОДЕЛА ПО ЗОНАМА

#### УРБАНИСТИЧКА НАМЕНА ПОВРШИНА НАМЕЊЕНИХ ЗА ИЗГРАДЊУ :

- **зоне становања:**
  - **С1** – породично становање - сеоска домаћинства,
  - Виле :
    - **В1** – виле и куће за одмор
    - **В2** – виле и куће за одмор
  - **С2** – породично становање бањског типа
  - **С2+** – породично становање бањског типа (ГУП)
  - **С2К** – породично становање у комецијалним зонама
  - **С3** – вишепородично становање
  - **С3+** – вишепородично становање
- **зоне апартмана и пансиона :**
  - **АП1** - апартмани
  - **АП2** - апартмани
  - **АП2 +** - апартмани
  - **В3** – виле у туристичким зонама
- **зоне пословања :**
  - **П** - пословање и производња
  - **ПМ** – пословање и становање (мешовито)
  - **ПЈ** - пословање у зонама јавних намена
- **зоне центара :**
  - **Ц1** - зона пословно забавног центра
    - **Ц 1С** (ПДР Ц1 БУС)
    - **Ц 1Т** (ПДР Ц1 БУС)
    - **Ц 1К** (ПДР Ц1 БУС)
  - **Ц2** - зона пословно стамбеног центра
  - **Ц3** - зона туристичко комерцијалног центра
  - **Ц4** - зона културног центра
- **зона хотела :**
  - **Х1** - велики хотелски комплекси
  - **Х2** - средњи хотели
  - **Х3** - мали хотели
- **зоне јавних објеката и површина :**
  - зоне јавних институција, установа, предузећа и управе
  - зоне зеленила, спорта, рекреације и јавних површина
  - зоне саобраћајне и комуналне инфраструктуре, објеката и површина.

#### УРБАНИСТИЧКА НАМЕНА ПОВРШИНА КОЈЕ НИСУ НАМЕЊЕНЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА:

- **зоне зеленила :**
  - Парк
  - Парк шума
  - Шума
  - Остале зелене површине

## 2.2. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ :

### 2.2.1. ОПШТИ ПОЈМОВИ :

У овим правилима грађења су дати урбанистички параметри за изградњу и коришћење парцеле. У зависности од значаја, сложености урбанистичке структуре и планиране физичке структуре - организација и уређење парцеле је дато комбиновањем различитих параметара али увек у мери која је потребна за издавање локацијске дозволе.

Општа правила грађења важе на целој територији плана осим ако посебним правилима није одређено другачије.

- Елементи урбанистичке регулације :
    - **Регулациона линија (Р.Л.)** је планирана граница између парцеле јавне намене и парцеле других намена. Ове границе парцела верификовати у катастру у првом кораку примене плана -у случајевима када је планирано проширење парцела јавне намене-изузимањем делова парцеле осталих намена.
  - Елементи искоришћења површине парцеле :
    - **Површинаоснове објекта :**
      - површина обухваћена зидовима - затворени простори
      - површина обухваћена крововима - покривени простори
    - **Процент заузетости парцеле** јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима, а највећа дозвољена вредност за појединачне парцеле по зонама дата је у Посебним правилима грађења
    - **Површина зеленила:**
      - површина под ниским зеленилом - површина земље заузета зеленилом (трава, жбуње, цвеће и сл.)
      - површина под високим зеленилом - површина покривена зеленилом (крошње биљака)
    - **Процент зеленила** је однос површина под зеленилом (на тлу) и укупне површине грађевинске парцеле изражен у процентима.
    - **Остале површине** - намењеним комуникацијама, саобраћају и сл.
  - Величина и позиција објекта које је могуће градити на парцели је одређена на различите начине, употребом следећих параметара :
    - **Бруто развијена грађевинска површина (БРГП)** јесте збир свих надземних површина етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама). Површина надземног дела објекта је онај део површине, чија је кота пода изнад коте терена.
    - **индекс изграђености** - количник БРГП-а објекта и укупне површине грађевинске парцеле, а дозвољена вредност за одређене зоне је дата у Посебним правилима грађења и примењује се на парцелу ( ако другачије није назначено).
    - **висина објекта** - тачна величина висине објекта (и/или делова објекта);
      - висина венца : висина фасадне равни ; преломна тачка почетка кровне косине,
      - висина слемена : највиша тачка тачка крова - целокупног објекта.
    - **спатност објекта** - број и врста различитих етажа објекта ; у овом плану је дато као - орјентациони параметар
    - **грађевинске линије (Г.Л.)** - линије које одређују минималну дозвољену удаљеност надземниог дела објекта од регулационе линије или - линије које обавезују да се на њих постави фасада објекта; дате су на графичком прилогу. Осим основне грађевинске линије, понегде су одређене посебне грађевинске линије партера (приземног дела објекта) **Г.Л.парт** и/или последњег спрата (етаже) **Г.Л.по.ет.**
      - друга ограничења у смислу удаљености од других објекта, граница парцела и сл.
- Индекс изграђености и проценат заузетости парцеле се рачунају само на надземне делове објекта.

### 2.2.2. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА - величина, облик и организација

Грађевинска парцела треба да има површину, ширину и облик који омогућава изградњу објекта планиране намене у складу са правилима грађења и техничким прописима и да има приступ на јавни пут или другу јавну површину намењену за саобраћај.

Парцела се може делити или укрупњавати у оквирима правила датих у овом плану.

Грађевинска парцела се не може делити или смањивати испод мере која је одређена овим планом, осим у случају изузетних изузимања делова парцела за формирање регулације саобраћајница и комуналних коридора. Приликом дељења парцеле, неопходно је поштовање и других елемената урбанистичких правила као што су : проценат заузетости и индекс изграђености парцеле.

Промена граница грађевинске парцеле се остварује по процедури Закона о планирању и изградњи, а на основу услова и правила која су дата у овом плану.

Објекти на грађевинској парцели организују се, односно постављају у односу на границе парцеле и постојеће објекте, у складу са начином коришћења објеката и простора, а према правилима утврђеним у односу на врсту намене планираних објеката, уз уважавање затеченог начина организације парцела у зони - блоку.

- На парцели на којој се гради објекат неопходно је оставити пролаз минималне ширине 2,50 м за пролаз у дубину парцеле поред објекта или кроз сам објекат.
- Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 3,0 м. Објекти у радним зонама морају обезбедити противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,5 м, за једносмерну комуникацију, односно 6 м за двосмерно кретање возила.

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле
- као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле.

Осим слободностојећих, објекат може бити постављен тако да додорује границу суседне парцеле (објекти у низу и полуатријумски) само у контексту изградње такве урбанистичке структуре (на више парцела) и уз сагласност власника тих суседних парцела.

У посебним правилима грађења су за сваку зону дати дозвољени типови поставке објеката.

### 2.2.3. ВИСИНА ОБЈЕКТА

**Висина објекта** на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о висинској регулацији, односно дозвољеном висином објеката прописаном овим правилником.

**Коте терена** су елементи геодетског снимка - постојећег стања.

На косом терену висина објекта прати конфигурацију терена и одређује је - **површ висине објекта**.

Површ висине објекта је - површ постојећег терена подигнута за меру **висине објекта** која је одређена овим правилником.

Висина објекта према регулацији (Р.Л.) ако је улица управна на правац пада терена - не сме да пређе задату **висину објекта**.

Дуж правца пада терена, када објекат степенасто прати његову конфигурацију, висина објекта не може прећи **површ висине објекта** за више од 3,0 м.

За објекте на регулационој линији и на растојању мањем од 5 м од рег. линије :

Висина венца (одн. слемена) објекта је удаљење венца последње етажне у равни фасадног платна (одн. слемена) објекта, од коте приступне саобраћајнице, односно јавне површине на коју је орјентисана фасада (саобраћајница, пешачка стаза поред реке, парк, променада и сл.);

За објекте који су повучени у односу на регулациону линију - 5 м и више и обухват ПДР Ц1, важи :

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

Нулта кота је тачка пресека линије постојећег терена и вертикалне осе објекта.

За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.

За објекте у зонама центра "Ц" меродавна/референтна је једино кота приступне регулације.

У случају када је објекат (објекти или делови већих објеката) орјентисан на више различито нивелисаних јавних површина или на улицу у паду - поштовати задате висине у односу на сваку регулацију - висине објекта треба да прате висине релевантних јавних површина.

Правила за висину објеката важе за изградњу нових и за доградњу постојећих зграда.



Приликом пројектовања објеката који се налазе на граници са зоном мање спратности обезбедити складно повезивање венца на објектима, степеновањем спратности, везним елементима или елементима на фасади. Усклађивање висине постојећих и планираних објеката се односи на висину венца објекта. Одступање од 1/5 спратне висине (ниже или више од венца постојећег објекта) се рачуна за складно повезивање.

Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

#### 2.2.4. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

У овом плану је претежно усвојена **висина објеката** - као релевантни критеријум вертикалне регулације. Спратност је дата као орјентациони критеријум.

- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта).

У обухвату ПДР СТ3 – је релевантна спратност.

У обухвату ПДР СТ3 и ПДР Ц1 важи :

Максимална дозвољена спратност објеката је дата појединачно за сваку зону у посебним правилима грађења.

Светла висина етаже намењене пословним и/или јавним садржајима је : мин. 2,80m ; макс.4,50m

Светла висина етаже намењене становању/боравку је мин. 2,60m; макс.3,20m.

За објекте који у приземљу имају пословне и/или јавне садржаје - кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара.

#### 2.2.5. ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску односно регулациону линију (рачунајући хоризонталну пројекцију испада), и то:

- излози локала - 0,30 m по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада локала у приземљу;
- конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m.
- Степениште којим се приступа реконструисаном подруму или подигнутом приземљу могу да изађу и ван регулационе линије до максимално 1m уколико је ширина (преосталог) тротоара минимално 3,0 m.
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00, на висини изнад 3,00 m
- Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата, не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Укупна површина ових грађевинских елемената не може прећи 30% фасаде изнад приземља .
- Подземни делови објеката, гараже, склоништа и сл., на грађевинским парцелама остале намене могу прећи грађевинску линију у колико то не представља сметњу у функционисању објекта, инфраструктуре или саобраћајне мреже. Подземни објекти и делови објеката, не могу прећи регулациону линију.
- Подземна грађевинска линија за надземне објекте који се граде у зони намењеној изградњи објеката од општег интереса (подземни пешачки пролази, подземни јавни гаражни простори, комунална постројења и сл.) утврђује се у појасу регулације.
- Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.
- За приземне етаже које морају бити повучене у односу на главну грађевинску линију, уграф. делу је дата посебна грађевинска линија партера; овај наткривени простор за кретање пешака не може бити затворен , преграђен или сужен.

- За позиционирање фасаде на повученим етажама је у гарф. прилогу дата грађевинска линија повучене етаже.

## 2.2.6. КРОВОВИ

Могуће су различите врсте кровова уз поштовање задатих висина објекта.

Код лучних (бачвастих) кровова -максимални нагиб тангенте на лук у тачки прелома кровне косине је  $\angle 30^\circ$ .

Када се гради повучена последња етажа, изнад ње (није дозвољен таван) се ради раван кров или плитак коси кров (до  $15^\circ$ ). Повучена етажа је мин. 1,2м повучена у односу на фасадну раван објекта.

Максимални нагиб косих кровова :  $30^\circ$ .

Мансардни кров не може имати испаде из фасаде објекта.

### У зони ПДР СТЗ -

Дозвољени су искључиво коси кровови.

Нема ограничења нагиба кровних равни.

Нема ограничења у врсти материјала кровног покривача.

Дозвољене боје типа природне боје печене опеке у распону : црна цигла - светла теракота.

## 2.2.7. ОПШТА ПРАВИЛА :

- Садржај и квалитет пројеката треба да буде у складу са законима, правилницима и стандардима за пројектовање предметних типова објеката и простора.
- Приликом пројектовања сеоских домаћинстава, пољопривредних и производних објеката, посебно обратити пажњу на :
  - распоред објеката и постројења у складу са технолошким процесом, поштујући еколошке и безбедносне услове као што су : удаљеност од суседа, заштита од нежењених мириса, буке, прашине, одлагање отпада и сл.
  - У контактним зонама са објектима и просторима намењеним становању, туризму, здравству, јавним функцијама и сл.- водити рачуна о лепоти урбаног пејсажа и визурама :одговарајућим компоновањем маса и/или употребом визуелних баријера, зеленила и сл.- заклонити нежељене садржаје.
- На територији овог ППР није дозвољено гајење стоке, живине и сл.,изградња мини фарми, као ни изградња пластеника (фолијом покривених површина за гајење биљака) - осим у зони за коју је ово изричито дозвољено.
- У ЗОНАМА СТАНОВАЊА - нису дозвољене пословне и производне делатности које су потенцијални извори буке изнад прописаног дозвољеног нивоа утврђеног за зону становања (55 дБ за дан и 45 дБ за ноћ). Узонама становања где је бука иначе испод овог дозвољеног нивоа, као потенцијални извори повишења нивоа буке не смеју прећи постојећи ниво буке за више од 5 дБ.
- У зонама мешовитог пословања „ПМ“ -пословне и производне делатности које могу да угрозе околину буком изнад прописаног дозвољеног нивоа утврђеног за зону становања (55 дБ за дан и 45 дБ за ноћ), односно за делатности које су потенцијални извори буке изнад прописаног нивоа условљава се израда Анализе утицаја на животну средину, којом треба да се потврди да је планирана примена техничких мера на њиховом ублажавању, уклањању, односно уклапању новог нивоа буке у законом прописане оквире.
- За грађевинске парцеле које су Планом намене површина - делом планиране за зеленило (парк, шума, парк-шума или остале зелене површине) и тај део је већи од 15%, урбанистички параметри као што су - индекс изграђености и/или проценат заузетости на делу парцеле која је предвиђена за изградњу, може да се увећа до 20%, с тим, да остали параметри и услови остану задовољени . У том случају, објекат је могуће градити до границе намене предвиђене за изградњу, која је у контакту са том наменом зеленила .
- Максимална величина појединачних објеката (једна форма, маса објекта изнад земље) у зони АП1 и АП2 је 750м<sup>2</sup> БРГП .
- Постојеће објекте на парцелама које су мање од планом предвиђене површине, је могуће реконструисати и дограђивати у складу са правилима плана.

## 2.2.8. ПАРКИРАЊЕ

Простор за паркирање возила за потребе корисника простора и садржаја одређене намене, по правилу се обезбеђује на предметној грађевинској парцели изван површине јавне намене –према следећим критеријумима :

- стамбени објекти – мин. 1 паркинг место (ПМ) на 1 стамбену јединицу или 100м<sup>2</sup> БРГП.
- здравствена и образовна установа -мин. 1 ПМ на 70 м<sup>2</sup> корисног простора;
- банка, административна установа, агенције, бирои, пошта, управа и сл. - мин. 1 ПМ на 50 м<sup>2</sup> корисног простора;
- трговина на мало - мин. 1 ПМ на 50 м<sup>2</sup> + 1ПМ/на сваких додатних 30 м<sup>2</sup>, корисног простора;
- угоститељски објекат - мин. 1 ПМ на 4- 8 столица;
- хотели - мин. 1 ПМ на 5- 10 кревета;
- позориште, биоскоп или галерија - мин. 1 ПМ на 8-12 гледалаца;
- објекти спорта и рекреације - мин. 1 ПМ на 8-12 гледалаца; 1 бус п.м./100 гледалаца
- производни и индустријски објекат - 1 ПМ на 70 м<sup>2</sup> корисног простора.

У изузетним случајевима као што су централне, пешачке зоне (зоне центара, хотели у пешачким зонама) - паркирање може бити организовано и на другој парцели - у оквиру заједничких и/или јавних паркиралишта – уз посебан аранжман/уговор (који одређује права и обавезе).

## 2.2.9. ОГРАДЕ

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворити ван регулационе линије.

У зонама вишеспородичне и вишеспратне изградње, парцеле се по правилу не ограђују. Парцеле за објекте од општег интереса не ограђују се.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 м.

Ограде парцеле на углу не могу бити више од 0,90 м од коте тротоара, због прегледности раскрснице.

Дужину ограде која је висине до 0,90 м одређује општински орган надлежан за послове саобраћаја.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. Максимална висина парапета транспарентне ограде је 0,40 м.

Посебни критеријуми за ограде су дати у посебним правилима грађења по зонама.

## 2.2.10. ОДВОДЊАВАЊЕ И НИВЕЛАЦИЈА

Посебно обратити пажњу на нивелацију парцеле и одвођење атмосферских и отпадних вода.

- Зобрањено је одвођење/усмеравање воде на суседне парцеле и објекте.
- Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према природним сабирницима, јарковима и водотоковима или риголама, према улици (код регулисане канализације) са најмањим падом од 1 %.
- Зобрањена је изградња објеката, као и одлагање и постављање било чега на простору који по логици нивелације терена - одводи, сабира атмосферске воде (бујице, вирови, потоци, реке и сл) . Обавезно је одржавати и чистити ове делове парцела да могу да приме и пропусте очекивану количину воде.
- Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама, а одвођење површинских вода мора бити контролисано и ако постоји потреба за тим, на парцели изградити и упојни бунар.

Растојање новог објекта који има индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, до границе грађевинске парцеле, утврђује се локацијском дозволом према врсти изградње у складу с овим правилником - мин. ширина пролаза – 3м

## 2.2.11. ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На истој грађевинској парцели је могуће градити више објеката.

У зонама *становања, пословања и мешовитог пословања*– на истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта (гараже, радионице, оставе, бунари, цистерне за воду, летња кухиња и сл.).

Сви објекти на парцели се морају уклопити у урбанистичке параметре и критеријуме који се односе на грађевинску парцелу

## 2.3. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Грађевинско земљиште које није одређено за разраду Плановима детаљне регулације и/или Конкурсима - је детаљно планирано Посебним правилима грађења.

Посебна правила грађења одређена су по урбанистичким целинама зона намене и груписана су као скуп правила за одређену врсту и намену објекта који се могу градити у тој зони:

- **зоне становања**
- **зоне пословања**
- **зоне центара**
- **зона хотела**
- **зоне јавних објеката и површина**

Зоне за које су утврђена правила грађења приказане су на графичком прилогу за директно спровођење кроз извод из урбанистичког плана ради добијања одобрења за изградњу.

Ова пречишћена верзија ППР укључује правила уређења и грађења која су одређена усвојеним Плановима детаљне регулације за те целине и у овим *Посебним правилима* посебно издвојена – када се разликују од правила која важе на укупном обухвату ППР.

У зонама целина које су обрађиване усвојеним ПДР-овима, важе издвојена правила пренета из тих планова.

### 2.3.1. СТАНОВАЊЕ

#### 2.3.1.1. ЗОНА "С1"

##### ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ - СЕОСКО ДОМАЋИНСТВО

- Намена :
  - ова зона је претежно планирана за породично становање у контакту са пољопривредом
  - Дозвољена изградња производних /услужних/економских објеката до 400 м<sup>2</sup> БГП основе
  - нема ограничења за делатности производње/услуга које не угрожавају становањеЕкономски објекти су: гараже, надстрешнице, објекти за гајење животиња (стаје загајење коња, штале за гајење говеда, објекти за гајење живине, коза, оваца и свиња, као и објекти за гајење голубова, кунића, украсне живине и птица); пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке); објекти за прераду и производњу пољопривредних производа, објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани сили јаме и сили тренчеви); објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушионице, магацини хране и сл.).

Дозвољено је : гајење стоке, живине и сл., изградња мини фарми, изградња пластеника (фолијом покривене површине за гајење биљака).

У циљу заштите плодног пољопривредног земљишта објекте пројектовати на земљишту лошијег квалитета, по могућности-груписањем уз саобраћајнице;

- Парцелација :
  - величина парцеле : мин. 800 м<sup>2</sup>; препоручено - 1500 м<sup>2</sup>
  - инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1 -1:4 у колико је то могуће
  - ширина парцеле на улици : мин. 12 м.; препоручено-25 м
- Висина објекта макс.:венац - 7,5м ; слеме : 10,5 м
- Орјентациона спратност : П+1

- Процент заузетости : макс. 30%
- Максимална површина једног објекта у основи : 400 м<sup>2</sup>
- Процент зелених површина на парцели : мин 30%
- Позиција објеката и организација дворишта :
  - a. Дозвољени су слободностојећи објекти
  - b. Растојање основног габарита (без испада) слободностојећег објекта и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50 m, а двојних и објеката у прекинутом низу 4,00 m.
  - c. Међусобна удаљеност нових спратних сеоских објеката је 6,00 m, а приземних слободностојећих 5,00 m.
  - d. Међусобна растојања економских објеката из овог члана зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте.
  - e. За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцелемање од 3,0 m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.
  - f. Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је 15,00 m.  
Ћубриште и пољски клозет могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20,00 m, и то само на нижој коти.
  - g. У случају да се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,00 m.  
У случају када се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање нових економских објеката утврђује се као у \*/е овог правилника.
  - h. На парцели са нагибом, у случају нове изградње, стамбени део дворишта се планира на вишем делу дворишта. У колико је, због тога, економско двориште поред јавног пута, потребно је повећати планирано растојање регулационе и грађевинске линије за додатних 3.00 м -зеленог појаса.
  - i. најмања ширина приступног стамбеног пута је 2,50 m, а економског 3,00 m.
  - j. Парцела у сеоском насељу може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.
  - k. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта у сеоским насељима одводе се регулисано до ђубришне јаме или постројења за пречишћавање.
- Паркирање на парцели- према критеријумима :
  - 1ПМ/ 100 м<sup>2</sup> БГП
  - 1 ПМ /50 м<sup>2</sup> пословног простора
- Препоручује се израда Урбанистичког пројекта за изградњу и уређење

### 2.3.1.2. ЗОНА "В1" ВИЛЕ И КУЋЕ ЗА ОДМОР

- Намена :
  - ова зона је претежно планирана за породично становање, репрезентативне стамбене објекте и куће за одмор
  - слободностојећи објекти
  - Нису компатибилне намене : индустрија, производња, сервис, магацини, јавни садржаји велике фреквенције коришћења, комунални и саобраћајни објекти и сл.
  - нису дозвољене намене које подразумевају велики и/или учестали број корисника (угоститељство, трговина, забава и сл.) и нису дозвољене активности које стварају буку, загађење или на било који начин угрожавају мир
- Парцелација :
  - минимална величина парцеле : 1000 м<sup>2</sup>
  - инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1 -1:4
  - минимална ширина парцеле на улици : 14 м
- Висина објекта макс.: венац - 7,5м ; слеме : 10,5 м  
Орјентациона спратност : П+1
- Процент заузетости : макс. 15 %
- Процент површина под зеленилом : мин 50%

- Максималана површина једног објекта у основи : 400 м<sup>2</sup>
- Позиција и распоред објеката :
  - слободностојећи објекти
  - минимална удаљеност од суседних објеката - 8,00 м

За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 4,00 м, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

- Паркирање на парцели- према критеријумима :
  - 1ПМ/ 100 м<sup>2</sup> БГП
- Препоручује се израда Урбанистичког пројекта за изградњу

### 2.3.1.3. ЗОНА "В2" ВИЛЕ И КУЋЕ ЗА ОДМОР

- Намена :
  - ова зона је претежно планирана за породично становање, репрезентативне стамбене објекте и куће за одмор
  - Нису компатибилне намене : индустрија, производња, сервиси, магацини, јавни садржаји велике фреквенције коришћења, комунални и саобраћајни објекти и сл.
  - нису дозвољене намене које подразумевају велики и/или учестали број корисника (угоститељство, трговина, забава и сл.) и нису дозвољене активности које стварају буку, загађење или на било који начин угрожавају мир
- Парцелација :
  - минимална величина парцеле : 800 м<sup>2</sup>
  - инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1 -1:4
  - минимална ширина парцеле на улици : 15 м
- Висина објекта макс.: венац - 7,5м ; слеме : 10,5 м  
Орјентациона спратност : П+1
- Процент заузетости : макс. 20 %
- Процент површина под зеленилом : мин 50%
- Максималана површина једног објекта у основи : 400 м<sup>2</sup>
- Позиција и распоред објеката :
  - слободностојећи објекти
  - минимална удаљеност од суседних објеката - 8,00 м
  - За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 4,00 м, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
- Паркирање на парцели- према критеријумима :
  - 1ПМ/ 100 м<sup>2</sup> БГП
- Препоручује се израда Урбанистичког пројекта за изградњу

### У обухвату ЦЕЛИНЕ СТЗ Липова – „В2“ :

- Намена :
  - ова зона је претежно планирана за породично становање, репрезентативне стамбене објекте и куће за одмор.
  - Компатибилна намена : смештајни објекти, хотели, дом за старе, здравствене установе стационарног типа и сл.
  - Нису компатибилне намене : индустрија, производња, сервиси, магацини, јавни садржаји велике фреквенције коришћења, комунални и саобраћајни објекти и сл.
  - нису дозвољене намене које подразумевају велики и/или учестали број корисника (угоститељство, трговина, забава и сл.) и нису дозвољене активности које стварају буку, загађење или на било који начин угрожавају мир
- Парцелација :
  - минимална величина парцеле : 800 м<sup>2</sup>
  - инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1 -1:4
  - минимална ширина парцеле на улици : 15 м

- Спратност : П+1
- Процент заузетости : макс. 20 %
- Процент површина под зеленилом : мин 50%
- Максимална површина једног објекта у основи :400 м<sup>2</sup> (за парцеле које су веће од 2000м<sup>2</sup>)
- Позиција и распоред објеката :
  - Дозвољени су слободностојећи, двојни и објекти у низу
  - минимална удаљеност од суседнепарцеле - 4,00 м
- Паркирање на парцели- према критеријумима :
  - 1ПМ/ 100 м<sup>2</sup> БГП
- Препоручује се израда Урбанистичког пројекта за изградњу

#### **2.3.1.4. СТАНОВАЊЕ "С2"** ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ БАЊСКОГ ТИПА

- Намена :
  - ова зона је претежно планирана за породично становање бањског типа
  - дозвољена изградња производних /пословних саржаја-макс. 30% БГП
  - нема ограничења за делатности које не угрожавају становање
- Парцелација :
  - минимална величина парцеле : 500 м<sup>2</sup>
  - минимална величина парцеле за објекте у низу : 250 м<sup>2</sup>
  - инсистирати на правилном правоугаоном облику и пропорцијама 1:1 -1:4
  - минимална ширина парцеле на улици : 12 м.
- Висина објекта макс.: венац : 9 м ; слеме : 12 м  
Оријентациона спратност : Су+П+1 или П+1+Пк
- Процент заузетости : макс. 30%
- Процент зелених површина на парцели : мин 30%
- Позиција и распоред објеката :
  - Дозвољени су слободностојећи, двојни и објекти у низу
  - Најмање дозвољено растојање новог објекта и границе суседне грађевинске парцеле:
    - а. слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,5м;
    - б. слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,5 м;
    - с. двојни објекти и објекти у прекинутом низу на бочном делу дворишта - 5,0 м;
    - д. први или последњи објекат у непрекинутом низу - 2,5 м.
  - За изграђене стамбене објекте чије је међусобно растојање мање од 3,0 м, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.
- Паркирање на парцели- према критеријумима :
  - 1 паркинг место / стану или 1ПМ/ 100 м<sup>2</sup> БГП
  - 1 ПМ /50 м<sup>2</sup> пословног простора + 1ПМ/на сваких 30 м<sup>2</sup>,
- Препоручује се израда Урбанистичког пројекта за изградњу

#### **У обухвату ЦЕЛИНЕ СТ3 Липова – „С2“ :**

- Намена :
  - ова зона је претежно планирана за породично становање бањског типа
  - дозвољена изградња производних /пословних саржаја-макс. 30% БГП
  - нема ограничења за делатности које не угрожавају становање
- Парцелација :
  - минимална величина парцеле : 500 м<sup>2</sup>
  - инсистирати на правилном правоугаоном облику и пропорцијама 1:1 -1:4
  - минимална ширина парцеле на улици : 12 м.
- Спратност : П+1
- Процент заузетости : макс. 30%
- Процент зелених површина на парцели : мин 30%

- Позиција и распоред објеката :
  - Дозвољени су слободностојећи, двојни и објекти у низу
  - Најмање дозвољено растојање новог објекта и границе суседне грађевинске парцеле:
    - е. слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,5м;
    - ф. слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,5 м;
    - г. двојни објекти и објекти у прекинутом низу на бочном делу дворишта - 5,0 м;
    - h. први или последњи објекат у непрекинутом низу - 2,5 м.
  - За изграђене стамбене објекте чије је међусобно растојање мање од 3,0 m, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.
- Паркирање на парцели- према критеријумима :
  - 1 паркинг место / стану или 1ПМ/ 100 м2 БГП
  - 1 ПМ /50 м2 пословног простора + 1ПМ/на сваких 30 м2,
- Препоручује се израда Урбанистичког пројекта за изградњу

### 2.3.1.5. СТАНОВАЊЕ "С2+" ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ БАЊСКОГ ТИПА

- "За локацију кп.бр. 4111/1 и 4111/2 КО Врњачка Бања - (у граф.прилогу издвојена зона са ознаком С2+; лејер "С2") - важе параметри из претходно важећег ГУП-а, због стечених обавеза и дозволе издате по том плану:
  - заузетост парцеле : макс. 40% - се обрачунава на целокупну површину парцела, неумањену новом регулацијом."

### 2.3.1.6. СТАНОВАЊЕ "С2к" ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У КОМЕРЦИЈАЛНИМ ЗОНАМА

- Намена :
  - ова зона је претежно планирана за породично становање са комерцијалним услугама
  - дозвољена изградња пословних објеката за услуге до 200 м2 БГП основе
  - није дозвољено :индустрија и производња
  - осим поменутог - нема ограничења за делатности које не угрожавају становање
- Парцелација :
  - минимална величина парцеле : 400 м2
  - инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1 -1:4
  - минимална ширина парцеле на улици : 8 м.
- Висина објекта макс.: венац - 9м ; слеме : 12 м  
Оријентациона спратност : Су+П+1 или П+1+Пк или П+2 повучено
- Процент заузетости : макс. 50%
- Процент зелених површина на парцели : мин 20%
- Позиција и распоред објеката :
  - Дозвољени су слободностојећи, двојни, полуатријумски и објекти у низу,
  - Најмање дозвољено растојање новог објекта и границе суседне грађевинске парцеле:
    - і. слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације -1,5м
    - ј. слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,5 м
    - к. двојни објекти и објекти у прекинутом низу на бочном делу дворишта - 5,0 м;
    - l. први или последњи објекат у непрекинутом низу - 2,5 м.
  - За изграђене стамбене објекте чије је међусобно растојање мање од 3,0 m, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.
- Паркирање на парцели- према критеријумима :
  - 1 паркинг место / стану или 1ПМ/ 100 м2 БГП
  - 1 ПМ /50 м2 пословног простора + 1ПМ/на сваких 30 м2, код већих посл. површина
- Препоручује се израда Урбанистичког пројекта за изградњу



### 2.3.1.7. СТАНОВАЊЕ "С3" ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

- Намена :
  - ова зона је претежно планирана за колективно становање
  - у приземљу планирати садржаје пословања који не угрожавају становање - типа трговине, мањег занатства, угоститељства, образовања, дечије заштите, културе и сл.
  - нису дозвољене намене производње, пољопривреде, складиштења и сл. које функционално или амбијентално угрожавају становање
  - трговине - макс.20 % БПП
- Парцелација :
  - минимална величина парцеле : 800 м<sup>2</sup>
  - инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1 -1:4 у колико је то могуће
  - минимална ширина парцеле на улици : 20,0 м, а за објекте у низу 15,0м.
  - препоручује се да се парцеле не ограђују чврстом оградом и не затварају,
  - препоручује се претварање зелених, саобраћајних и комуналних површина у површине јавне намене
- Висина објекта : мин. венац / слеме =10,5 / 13,5м  
макс.венац / слеме = 16 / 19,5 м
- Орјентациона спратност : мин П+2, макс. П+4 ,
- Процент заузетости : макс. 30%
- Процент зелених површина на парцели : мин 30%
- Позиција и распоред објеката :
  - Дозвољени су слободностојећи, двојни и објекти у низу
  - Најмање дозвољено растојање новог објекта и границе суседне грађевинске парцеле је 2,5 м. За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
  - Међусобна удаљеност слободностојећих и објеката који се граде у прекинутом низу, износи по правилу најмање половину висине вишег објекта,
  - Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама).
  - Удаљеност планираних од околних објеката, осим објеката у низу, по правилу је 5,0 м а минимум 4,00 м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.
  - За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00 м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
  - Вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.
  - При изградњи објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.
- Паркирање на парцели - према критеријумима :
  - 1 паркинг место / стану или 1ПМ/ 100 м<sup>2</sup> БПП за становање
  - плус, ако има других намена - према критеријумима из табеле
- Обавезна израда Урбанистичког пројекта за изградњу , који треба да садржи :
  - распоред објеката и садржаја са нивелациојом
  - решења за неометано кретање хендикепираних лица на парцели,
  - решења прикључака на све врсте инфраструктуре
  - нивелационо решење површина и одвод атмосферских вода,
  - саобраћајнице, комуникације и паркирање
  - потребне елементе противпожарне заштите на парцели,
  - обраду свих површина са елементима за уређење зелених површина

### 2.3.1.8. СТАНОВАЊЕ "С3 +" ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

Ово је зона колективног становања посебно издвојена на основу стечених обавеза у складу са претходним планом (образложено у Завршним одредбама).

Важе следећи урбанистички параметри преузети из претходног ГУП :

- минимална величина парцеле : 600 м<sup>2</sup>
- Процент заузетости : макс. 50%
- Индекс изграђености : макс. 1,6

Све остало у складу са правилима зоне С3.

### 2.3.1.9. СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ

Овај тип становања могуће је реализовати у оквиру било које стамбене зоне или у мешовитој *пословно-стамбеној* зони – уз поштовање параметара и правила те зоне.

Препоручују се објекти колективног становања или објекти у низу.

- Параметри за паркирање возила треба да буду смањени за 30%.

### 2.3.2. АПАРТМАНИ И ПАНСИОНИ

#### 2.3.2.1. АПАРТМАНИ И ПАНСИОНИ 1 - "АП 1"

- Намена :
  - ова зона је претежно планирана за апартмане и пансионе ;
  - није дозвољено : индустрија и производња
  - осим поменутог - нема ограничења за делатности које не угрожавају становање
  - трговине макс. 20% БГП
- Парцелација :
  - величина парцеле : 400 м<sup>2</sup>; препоручена : 1000 м<sup>2</sup>
  - инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1 -1:4
  - ширина парцеле на улици : 12 м.; препоручена : 17м
- Висина објекта макс.: венац- 9 м ; слеме- 12,5 м
- Оријентациона спратност : П+1+Пк или П+2 повучено
- Процент заузетости : макс. 40%
- Процент зелених површина на парцели : мин 30%
- Позиција и распоред објеката :
  - Дозвољени су слободностојећи, двојни и објекти у низу
  - Најмање дозвољено растојање новог објекта и границе суседне грађевинске парцеле је 2,5 м. За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
  - Међусобна удаљеност слободностојећих и објеката који се граде у прекинутом низу, износи по правилу најмање половину висине вишег објекта,
  - Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама).
  - Удаљеност планираних од околних објеката, осим објеката у низу, по правилу је 5,0 m а минимум 4,00 m ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.
  - За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00 m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
  - Вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.
  - При изградњи објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.
- Паркирање на парцели- према критеријумима :
  - 1 паркинг место / стану или 1ПМ/ 100 м<sup>2</sup> БГП за становање
  - плус, ако има других намена - према критеријумима из табеле
- Препоручује се израда Урбанистичког пројекта за изградњу

### 2.3.2.2. АПАРТМАНИ И ПАНСИОНИ 2 - "АП 2"

- Намена :
  - ова зона је претежно планирана за апартмане и пансионе ;
  - није дозвољено :индустрија и производња
  - осим поменутог - нема ограничења за делатности које не угрожавају становање
  - трговине макс. 20% БГП
- Парцелација :
  - величина парцеле : 400 м<sup>2</sup>; препоручена : 1000 м<sup>2</sup>
  - инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1 -1:4
  - ширина парцеле на улици : 12 м.; препоручена : 17м
- Висина објекта макс.: венац- 10,5м ; слеме- 13,5м  
Орјентациона спратност : П+2
- Процент заузетости : макс. 35%
- Процент зелених површина на парцели : мин 30%
- Позиција и распоред објеката :
  - Дозвољени су слободностојећи, двојни и објекти у низу
  - Најмање дозвољено растојање новог објекта и границе суседне грађевинске парцеле је 2,5 м. За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
  - Међусобна удаљеност слободностојећих и објеката који се граде у прекинутом низу, износи по правилу најмање половину висине вишег објекта,
  - Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама).
  - Удаљеност планираних од околних објеката, осим објеката у низу, по правилу је 5,0 m а минимум 4,00 m ако један од зидова објекта садржи отворе за дневноосветљење.
  - За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00 m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
  - Вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.
  - При изградњи објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.
- Паркирање на парцели- према критеријумима :
  - 1 паркинг место / стану или 1ПМ/ 100 м<sup>2</sup> БГП за становање
  - плус, ако има других намена - према критеријумима из табеле
- Препоручује се израда Урбанистичког пројекта за изградњу
- Додата зона АП2+ - за коју важи висина 13,5м.

### 2.3.2.3. АПАРТМАНИ И ПАНСИОНИ 2+ - "АП 2 +"

Зона издвојена на основу Закључка Комисије за планове (образложено у Завршним одредбама ).

Важе следећи урбанистички параметри :

- заузетост парцеле : макс. 40%
- сви остали параметри - као за зону АП2

### 2.3.2.4. ЗОНА "В3" ВИЛЕ И ТУРИЗАМ

- Намена :
  - ова зона је претежно планирана за апартмане, пансионе, репрезентативне стамбене објекте и туристичку понуду
  - Нису компатибилне намене : индустријска производња, сервиси, магацини, комунални и саобраћајни објекти и сл.

- Јесу дозвољени садржаји који подразумевају туристичку понуду - пансион и услуге (угоститељство, винарија, култура и сл.) и/или адаптирање постојећих вила и дворишта у том смислу, уз услов ограничења нивоа буке.
- Парцелација :
  - минимална величина парцеле : 400 м<sup>2</sup>
  - инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1 -1:4
  - минимална ширина парцеле на улици : 8 м
- Висина објекта макс.: венац - 9м ; слеме : 12 м  
Орјентациона спратност : П+1 +Пк
- Процент заузетости : макс. 25 %
- Процент површина под зеленилом : мин 40%
- Максимална површина једног објекта у основи : 400 м<sup>2</sup>
- Позиција и распоред објеката :
  - слободностојећи и двојни објекти
  - минимална удаљеност од суседних објеката - 8,00 м
  - За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 4,00 м, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
- Паркирање на парцели- према критеријумима :
  - 1ПМ/ 100 м<sup>2</sup> БГП + према датом критеријуму услужних садржаја
- Препоручује се израда Урбанистичког пројекта за изградњу

### **2.3.3. ПОСЛОВАЊЕ**

#### **2.3.3.1. ПОСЛОВАЊЕ – производња „П“**

- Намена :
  - Претежна намена - пословање : индустрија и трговина
  - Дозвољена намена : сви садржаји пословања, спорт и рекреација, комуналне делатности
  - Није дозвољено : вртићи, становање(осим до 10 % БРГП)
- Парцелација :
  - минимална величина парцеле : 800 м<sup>2</sup>
  - инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1 -1:4 у колико је то могуће
  - минимална ширина парцеле на улици - 16 м.
- Висина објекта : венац- 10,5м ; слеме- 13,5м  
Орјентациона спратност : П+2
- Процент заузетости парцеле : макс. 40%
- Процент зеленилих површина на парцели : мин 20%
- Позиција и распоред објеката :
  - Дозвољени су слободностојећи и двојни објекти,
  - Најмање дозвољено растојање новог слободностојећег објекта и границе суседне грађевинске парцеле је 2,5 м. За већ изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених и радних просторија.
- Паркирање на парцели - према критеријумима :
  - 1 паркинг место / стану или 1ПМ/ 100 м<sup>2</sup> БГП за становање
  - плус за намене пословања - према критеријумима из табеле
- Обавезна израда Урбанистичког пројекта за изградњу, који треба да садржи :
  - распоред објеката и постројења у складу са технолошким процесом, поштујући еколошке и безбедносне услове (удаљеност од суседа, загађење, бука и сл.)
  - решења за неометано кретање хендикепираних лица на парцели,
  - решења прикључака на све врсте инфраструктуре
  - нивелационо решење површина и одвод атмосферских вода,
  - саобраћајнице, комуникације и паркирање
  - потребне елементе противпожарне заштите на парцели,

- обраду свих површина са елементима за уређење зелених површина
- Уређење простора индустријских капацитета подразумева формирање заштитних појасева и баријера(зеленила и/или објекта) за заштиту од штетног утицаја индустрије и пословања на суседне парцеле других намена. Формама заштитног зеленила унапредити и улепшати простор пословања, а нарочито контактну зону са другим наменама.

### 2.3.3.2. ПОСЛОВАЊЕ - јавне површине „ПЈ“ ПОСЛОВАЊЕ У ЗОНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Ово су зоне које обухватају објекте и парцеле минималне површине (за функционисање објеката) које се налазе у оквиру зоне парка, путног земљишта и/или неке друге јавне површине, и не уклапају се у правила ових јавних површина. Настали су (најчешће) привођењем у функцију пословања објеката који су већ постојали на јавним површинамау или легализацијом монтажних објеката.

- Намена :
  - Претежна намена - пословање : услуге (угоститељство, трговина, занати и сл.)
  - Дозвољена намена : угоститељство, занати, култура, трговина
  - Није дозвољено : становање, производња
- Планиране су интервенције адаптације, санације, конзервације или реконструкције (са улепшавањем изгледа) у **постојећим габаритима**-уз максималну пажњу и поштовање локације; уз сагласност комисије за планове.
- Висина објеката макс. : венац : 4м ; слеме : 7м.  
Оријентациона спратност : П (приземље)
- Уређење простора око објекта – са максималном пажњом према јавном простору - уз консултацију са надлежним јавним предузећем (управљачем)

Објекат ресторана „Гоч“ је могуће срушити и изградити у складу са постојећим урбанистичким параметрима тог објекта, према датим грађевинским линијама.

Обавезна израда УП за изградњу са детаљним архитектонским решењем.

### 2.3.3.3. ПОСЛОВАЊЕ - мешовито „ПМ“

- Намена :
  - ово је зона мешовите намене пословања и становања;
  - могуће су све намене у форми и садржају која не угрожава становање,
- Парцелација :
  - минимална величина парцеле : 500 м<sup>2</sup>
  - инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1 -1:4 у колико је то могуће
  - минимална ширина парцеле на улици - 12 м.
- Висина објекта : венац- 8,5м ; слеме- 11,5м  
Оријентациона спратност : Су+П+1 или П+1+Пк
- Процент заузетости парцеле макс. : 25% -становање, 40% -пословање
- Процент зелених површина на парцели : мин 30%
- Паркирање на парцели - према критеријумима :
  - 1 паркинг место / стану или 1ПМ/ 100 м<sup>2</sup> БГП за становање
  - плус за намене пословања - према критеријумима из табеле
- Позиција и распоред објеката :
  - Дозвољени су слободностојећи, двојни и објекти у низу
  - Најмање дозвољено растојање новог објекта и границе суседне грађевинске парцеле:
    - т. слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,5м;
    - п. слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,5 м;
    - о. двојни објекти и објекти у прекинутом низу на бочном делу дворишта - 5,0 м;
    - р. први или последњи објекат у непрекинутом низу - 2 ,5 м.
  - За изграђене стамбене објекте чије је међусобно растојање мање од 3,0 м, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.
- Пословни /производни објекти и садржаји морају задовољити критеријуме који се односе на заштиту животне средине, буку и остала загађења. Ови садржаји иначе морају бити одмакнути од границе

парцеле најмање 5 м, ако је у суседству : становање, хотел, пансион, угоститељски објекат култура, верски објекат, гробљеи тд. У том простору направити тампон зону уређеног зеленила .

- Између разнородних намена, зонама уређеног зеленила балансирати пејсаж и ублажити изражене разлике форми/величина објеката и начина уређења дворишта.
- Обавезна израда Урбанистичког пројекта за изградњу пословних објеката , који треба да садржи (у карти примене плана : УП \*) :
  - распоред објеката и постројења у складу са технолошким процесом, поштујући еколошке и безбедносне услове (удаљеност од суседа, загађење, бука и сл.)
  - решења за неометано кретање хендикепираних лица на парцели,
  - решења прикључака на све врсте инфраструктуре
  - нивелационо решење површина и одвод атмосферских вода,
  - саобраћајнице, комуникације и паркирање
  - потребне елементе противпожарне заштите на парцели,
  - обраду свих површина са елементима за уређење зелених површина

## 2.3.4. ЦЕНТРИ

### 2.3.4.1. ЗОНА ЦЕНТАР 1 (Ц1) ПОСЛОВНИ И ЗАБАВНИ ЦЕНТАР

Урбанистички параметри се односе на ниво целог блока :

- Намена :
  - зона централних функција - Аутопревоз - будући главни центар максималне концентрације услуга и људи
  - претежна намена -пословање са становањем
  - дозвољено : пословање у смислу услуга, хотели, ресторани, култура, забава, образовање (канцеларије, бирои, трговине, биоскопи, галерије, угоститељство, мини школе и сл.) аутобуска станица
  - није дозвољена производња-осим занатске радионице до 50м<sup>2</sup> , садржаја као : шивење, грнчарија, сарач, фотограф, обућар и сл.
  - расподела намене :

-пословање, култура, забава...	50 - 100 % БГП
-апартмани, пансион	0 - 50 % БГП
  - очекују се решења која ће у највећој мери предвиђати пословање и јавне функције у приземљу, мезанину и првом спрату, а евентуално становање на вишим етажама.
  - могуће задржавање постојеће, изградња нове и/или укидање аутобуске станице у овој зони.
- Парцелација :
  - минимална величина парцеле : 200 м<sup>2</sup>
  - инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1 -1:4
- Висина објекта макс.: венац- 13,5м ; слеме - 16,5м (осим ако у граф. прилогу регулације-није другачије одређено) .  
Орјентациона спратност : П+3
  - Референтна нивелета висине објекта је кота троторара улице или јавне површине на коју је орјентисан објекат .
  - фронт објеката поред реке - макс. висине 10,5 м (П+2)
  - П+2 : венац- 10,5м ; слеме - 13,5м
  - П+3 : венац- 13,5м ; слеме - 16,5м
- Смернице за израду ПДР-а : Орјентациони Индекс изграђености : 1,5 (на нивоу блока где је потребно планирати комуникације, тргове, паркове и друге слободне површине).
- Паркирање- према критеријумима из табеле, у јавној подземној/надземној гаражи у овом блоку. Испод целе зоне пројектовати подземну гаражу у једном нивоу - за потребе овог блока и ширег окружења - или ово решити адекватним објектима наземних гаража.
- Позиција и распоред објеката :
  - Дозвољени су слободностојећи, двојни и објекти у низу
  - Најмање дозвољено растојање новог објекта и границе суседне грађевинске парцеле:

- q. слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,5м;
  - г. слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,5 м;
  - s. двојни објекти и објекти у прекинутом низу на бочном делу дворишта - 5,0 м;
  - t. први или последњи објекат у непрекинутом низу - 2,5 м.
- За изграђене стамбене објекте чије је међусобно растојање мање од 3,0 м, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.
- До одлуке о коришћењу земљишта ове зоне :
    - У свакој варијанти организације коришћења земљишта - потребно је да се интегрално планира/пројектује цела зона - Обавезна израда Плана детаљне регулације (ПДР) и Урбанистичког пројекта за изградњу (УП),
    - Урбанистичке форме блокова (у зависности од решења датог УП-ом) решавати по правилима датим за зону Ц2 (позиција и распоред објеката).
    - Препоручује се расписивање конкурса за урбанистичко-архитектонско решење целокупног блока, са претходно јасно утврђеним критеријумима обрађивача плана.
    - Ово је најатрактивнија зона будућег центра и очекује се максимална уређеност свих елемената простора, нарочито-јавних површина и зеленила, најбоља архитектонска решења и ниво извођења.
    - зоне у непосредној близини реке треба да буду третиране као парк, који у различитим обликовним формама зеленила улази у блок и са другим јавним површинама комуникација, тргова и сл.
    - објекти до парка дуж реке - макс. висине П+2
    - ова зона треба да буде пројектована као мали град са трговима, пјачетама, дрворедима и другим групацијама зеленила,

#### 2.3.4.2. ЗОНА ЦЕНТАР 2 (Ц2) ТУРИСТИЧКО КОМЕРЦИЈАЛНИ ЦЕНТАР

- Намена :
  - зона централних функција - главни центар максималне концентрације услуга и људи
  - претежна намена -пословање
  - дозвољено : пословање у смислу услуга, хотели, ресторани, култура, забава, образовање (канцеларије, бирои, трговине, биоскопи, галерије, угоститељство, мини школе и сл.)
  - није дозвољена производња-осим занатске радионице до 50м<sup>2</sup>, садржаја као : шивење, грнчарија, сарач, фотограф, обућар и сл.
  - расподела намене : обавезно у приземљу - јавне функције и пословање
    - јавне функције и пословање - 25-100 %
    - апартмани, пансиони - 0-75 %
- Парцелација :
  - минимална величина парцеле : 200 м<sup>2</sup>
  - инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1 -1:4
- Висина објекта макс.: венац- 13,5м ; слеме - 16,5м (осим ако у граф. прилогу регулације-није другачије одређено) .  
Оријентациона спратност : П+3
  - Референтна нивелета висине објекта је кота тротора улице или јавне површине на коју је оријентисан објекат.
  - фронт објеката поред реке - макс. висине 10,5 м (П+2)
  - П+2 : венац- 10,5м ; слеме - 13,5м
  - П+3 : венац- 13,5м ; слеме - 16,5м
- Паркирање на парцели - према критеријумима из табеле.
- Позиција и распоред објеката :
  - Дозвољени су слободностојећи, атријумски, полуатријумски и објекти у низу,
  - У овим зонама инсистирати на блоковкој форми организације - објекте оријентисати у правцу према регулационој линији (улици и/или реци), односно унутрашњем дворишту, тако да **бочне стране објеката** према суседима могу бити постављене на границу парцеле(објекти у низу).
  - **Предња страна објекта** (фасада) мора бити постављена на грађевинску линију.

- Међусобна удаљеност наспрамних бочних страна објеката које имају зидне отворе за дневно осветљење радних или стамбених површина за боравак - је минимално четвртина висине вишег објекта. Ова удаљеност се може смањити на осмину ако се ради о сервисним, санитарним или техничким просторијама (са отворима за дневно осветљење) или на нулу - акосе ради о деловима објеката који немају зидне отворе за дневно осветљење.
- При изградњи објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.
- Ово је атрактивна зона централних функција, велике концентрације корисника и очекује се максимална уређеност свих елемената простора, нарочито-јавних површина и зеленила, најбоља архитектонска решења и ниво извођења.
- Обавезна израда Урбанистичког пројекта за изградњу, који треба да садржи :
  - распоред објеката и свих елемената партерног уређења,
  - решења за неометано кретање хендикепираних лица на парцели,
  - решења прикључака на све врсте инфраструктуре
  - нивелационо решење површина и одвод атмосферских вода,
  - распоред зеленила, начин уређења и одржавања
  - потребне елементе противпожарне заштите на парцели,

### 2.3.4.3. ЗОНА ЦЕНТАР 3 (ЦЗ) ТУРИСТИЧКО КОМЕРЦИЈАЛНИ ЦЕНТАР

Ово је зона централних функција традиционалног језгра Врњачке Бање са формираном/ препознатљивом урбаном структуром блока, који је потребно комплетирати.

За сваки од блокова за које се препоручује *конкурс* - обавезно је урадити Урбанистички пројекат са најмање 3 предложене варијанте решења.

Важе сва правила из зоне Ц2 осим у смислу :

- висина објеката - Планирана максимална висина венца објеката у блоку - као код референтног објекта који је означен звездицом у граф.прилогу Регулације.
- заузетост у блоку - макс.60 %
- за парцеле на углу могуће је одступање овог параметра до +20% (= макс. 72%)

### 2.3.4.4. ЗОНА ЦЕНТАР 4 (Ц4) КУЛТУРНИ ЦЕНТАР

- Намена :
  - зона културног центра
  - претежна намена - култура и услуге
  - дозвољено : пословање у смислу услуга, хотели, ресторани, култура, забава, образовање (канцеларије, бирои, трговине, биоскопи, галерије, угоститељство, мини школе и сл.)
  - дозвољено апартмани / пансиони, осим у приземљу,
  - није дозвољена производња-осим занатске радионице до 50м<sup>2</sup> ,
  - расподела намене : обавезно у приземљу - јавне функције и пословање
    - јавне функције и пословање - 35-100 %
    - апартмани / пансиони - 0-65 %
- Парцелација :
  - минимална величина парцеле : 200 м<sup>2</sup>
- Висина објекта макс.: 13 м (постојећа висина хотела "Парк") (осим ако у граф. прилогу регулације-није другачије одређено) .  
Орјентациона спратност : П+2
  - Референтна нивелета за одређивање висине је кота троторара Променаде или улице Саве Ковачевића, на коју је орјентисан објекат (или тај део објекта); \*ово важи и за објекте ове зоне, у оквиру ЗАЦ Чајкино брдо .
  - П+1 : венац- 7,5м ; слеме - 10,5м
- Процент заузетости парцеле : макс. 60%
- Паркирање на парцели - према критеријумима из табеле



- Позиција и распоред објеката :
  - Дозвољени су слободностојећи, атријумски, полуатријумски и објекти у низу,
  - У овим зонама инсистирати на блоковкој форми организације - објекте оријентисати у правцу према регулационој линији (улици и/или реци), односно унутрашњем дворишту, тако да бочне стране према суседима могу бити постављене на границу парцеле (објекти у низу).
  - Међусобна удаљеност наспрамних бочних страна објеката које имају зидне отворе за дневно осветљење радних или стамбених површина за боравак - је минимално четвртина висине вишег објекта. Ова удаљеност се може смањити на осмину ако се ради о сервисним, санитарним или техничким просторијама (са отворима за дневно осветљење) или на нулу - ако се ради о деловима објеката који немају зидне отворе за дневно осветљење.
  - При изградњи објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.
- Ово је атрактивна зона централних функција, велике концентрације корисника и очекује се максимална уређеност свих елемената простора, нарочито-јавних површина и зеленила, најбоља архитектонска решења и ниво извођења.
- Обавезна израда Урбанистичког пројекта за изградњу, који треба да садржи :
  - распоред објеката и свих елемената партерног уређења,
  - решења за неометано кретање хендикепираних лица на парцели,
  - решења прикључака на све врсте инфраструктуре
  - нивелационо решење површина и одвод атмосферских вода,
  - распоред зеленила, начин уређења и одржавања
  - потребне елементе противпожарне заштите на парцели,

## 2.3.5. ХОТЕЛИ

Правила важе код изградње нових хотела или код доградње постојећих – до максимума предвиђених овим правилима.

### 2.3.5.1. Х1

- Намена :
  - зона репрезентативних великих хотела
  - дозвољено је пословање у смислу услуга компатибилних са хотелском понудом ( трговина, услуге, ресторани, кафеи, култура, забава, рекреација и сл. ) - искључиво у оквиру капацитета хотела.
  - није дозвољена : производња, складишта, становање
  - Омогућити највиши могући ниво понуде у складу са међународним нормама за класификацију хотела
- Парцелација :
  - минимална величина парцеле : 3000 м<sup>2</sup>
  - минимална ширина парцеле на улици - 20м
- Висина објекта макс.: венац : 15 м ; слеме :18м (осим ако у граф. прилогу регулације-није другачије одређено) .  
Оријентациона спратност : П+4
- Процент заузетости парцеле макс. : 50%
- Процент пешачких и зелених површина : 30% (мин.20%- чисто зеленило на земљи)
- Паркирање на парцели - према критеријумима из табеле; инсистирати, где је то могуће, на подземним паркиралиштима.
- Позиција и распоред објеката :
  - Дозвољени су слободностојећи објекти
  - Међусобна удаљеност слободностојећих објеката најмање 3/4 висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 6,0м
  - Најмања дозвољена удаљеност објекта од границе парцеле је 3,5 м
- Ово је атрактивна зона репрезентативних садржаја и очекује се максимална уређеност свих елемената простора, нарочито-јавних површина и зеленила, најбоља архитектонска решења и ниво извођења.
- Обавезна израда Урбанистичког пројекта за изградњу, који треба да садржи :

- распоред објеката и свих елемената партерног уређења,
- решења за неометано кретање хендикепираних лица на парцели,
- решења прикључака на све врсте инфраструктуре
- нивелационо решење површина и одвод атмосферских вода,
- распоред зеленила, начин уређења и одржавања
- потребне елементе противпожарне заштите на парцели,

У оквиру ове зоне се посебно издваја блок хотела "Звезда".

Овде важе правила за зону Х1, осим параметара који се односе на габарите објеката који су већ изграђени (прекорачили дозв. вредности).

- У поступку усвајања су прихваћени урбанистички и архитектонски параметри из усвојеног конкурсног решења :
  - Висина новог блока („хотел Zeppter -фаза 1“) према улици Саве Ковачевића :
    - Венац : макс. 29,13 м ; висина повучене кровне етаже = 30.5 м
  - Висина новог блока („хотел Zeppter -фаза 2“) према улици Саве Ковачевића :
    - Венац : макс. 25 м ;

### 2.3.5.2. Х2

- Намена :
  - зона хотела
  - дозвољено : пословање у смислу услуга компатибилних са хотелском понудом ( трговина, услуге, ресторани, кафеи, култура, забава, рекреација и сл. )
  - није дозвољена : производња, складишта, становање
  - Сва пројектована решења –у складу са правилником и стандардима за класификацију хотела
- Парцелација :
  - минимална величина парцеле : 1200 м2
  - минимална ширина парцеле на улици - 12м
- Висина објекта макс.: венац- 13,5м ; слеме - 16 м (осим ако у граф. прилогу регулације-није другачије одређено) .  
Орјентациона спратност : П+3
- Процент заузетости парцеле макс. : 60%
- Процент зелених површина на терену (без комуникација) : мин 20%
- Паркирање на парцели - према критеријумима из табеле; инсистирати, где је то могуће, на подземним паркиралиштима.
- Позиција и распоред објеката :
  - Дозвољени су слободностојећи , двојни и објекти у низу
  - Међусобна удаљеност слободностојећих објеката најмање 3/4 висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 6,0м
  - Најмања дозвољена удаљеност објекта од границе парцеле је 2,5 м
- Ово је атрактивна зона туристичке понуде и садржаја и очекује се максимална уређеност свих елемената простора, нарочито-јавних површина и зеленила, најбоља архитектонска решења и ниво извођења.
- Обавезна израда Урбанистичког пројекта за изградњу, који треба да садржи :
  - распоред објеката и свих елемената партерног уређења,
  - решења за неометано кретање хендикепираних лица на парцели,
  - решења прикључака на све врсте инфраструктуре
  - нивелационо решење површина и одвод атмосферских вода,
  - распоред зеленила, начин уређења и одржавања
  - потребне елементе противпожарне заштите на парцели,

### 2.3.5.3. Х3

- Намена :
  - зона хотела
  - дозвољено : пословање у смислу услуга компатибилних са хотелском понудом ( трговина, услуге, ресторани, кафеи, култура, забава, рекреација и сл. )

- није дозвољена : производња, складишта, становање
- Сва пројектована решења –у складу са правилником и стандардима за класификацију хотела
- Парцелација :
  - минимална величина парцеле : 500 м<sup>2</sup>
  - минимална ширина парцеле на улици - 12м
- Висина објекта макс.: венац- 11м ; слеме - 13,5 м (осим ако у граф. прилогу регулације-није другачије одређено) .  
Орјентациона спратност : П+2
- Процент заузетости парцеле макс. : 60%
- Процент пешачких и зелених површина : 30%
- Паркирање на парцели - према критеријумима из табеле; инсистирати, где је то могуће, на подземним паркиралиштима.
- Позиција и распоред објеката :
  - Дозвољени су слободностојећи , двојни и објекти у низу
  - Међусобна удаљеност слободностојећих објеката најмање 1/2 висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 5,0м
  - Најмања дозвољена удаљеност објекта од границе парцеле је 2,0 м
- Ово је атрактивна зона туристичке понуде и садржаја и очекује се максимална уређеност свих елемената простора, нарочито-јавних површина и зеленила, најбоља архитектонска решења и ниво извођења.
- Обавезна израда Урбанистичког пројекта за изградњу, који треба да садржи :
  - распоред објеката и свих елемената партерног уређења,
  - решења за неометано кретање хендикепираних лица на парцели,
  - решења прикључака на све врсте инфраструктуре
  - нивелационо решење површина и одвод атмосферских вода,
  - распоред зеленила, начин уређења и одржавања
  - потребне елементе противпожарне заштите на парцели,

У оквиру ове зоне се посебно издваја потес између улица Чајкина и Врњачка (Променада), до хотела "Бреза".

Ово је зона која је због своје позиције и значајних објеката- од изузетне важности.

Потребно је ново урбанистичко решење целокупног блока које ће омогућити партерну комуникацији посетилаца и адекватну изградњу објеката. Планира се израда Плана детаљне регулације (ПДР), а препоручује - урбанистичко-архитектонски конкурс.

Важе параметри и правила за зону ХЗ - осим за објекте који су већ изграђени (прекорачили дозвољене вредности).

Смернице ра даљу урбанистичко-архитектонску разраду :

- **хоризонтално** : - максимални проценат заузетости парцеле 50 %.
  - минимална величина парцеле 9.0 ари.
  - процент пешачких и зелених површина – 30%
- **вертикално** : Објекте обавезно висином, стилем и материјализацијом уклапати са референтним постојећим објектима који су обележје амбијенталне целине :хотел „Александар“, вила „Сан“, хотел „Променада“. Избегавати оригиналност у избору архитектонског стила, материјала, елемената композиције и структуре објеката у односу на постојећи поменути контекст. Пожељна је креативна интерпретација постојећих поменутих архитектонских концепција, форми и детаља.
- Приликом израде услова за конкурс, ПДР - нову градњу и реконструкцију условити величином парцеле. Инсистирати на формирању и заокруживању блока - поставити објектеуличном фасадом на планиране грађевинске линије. Инсистирати на ослобађању унутрашњег партера блока и пасаж, њиховом међусобном повезивању и уређивању у облику тераса, озелењених комуникација и сл.- попут постојећих простора око хотела „Александар“ и“ Бреза“.

## **2.3.6. ЈАВНИ ОБЈЕКТИ**

### **2.3.6.1. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ЈАВНИХ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА**

Ова општа правила важе за све јавне објекте/функције, осим када су поједини критеријуми другачије одређени код посебих врста објеката и локација.

- Парцелација :
  - минимална величина парцеле : 500 м<sup>2</sup>
  - инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1 -1:4
  - минимална ширина парцеле на улици - 12 м.
- Висина објекта : макс. П+2
  - Референтна нивелета за улазак у приземље (јавне и пословне функције) је kota троторара улице или јавне површине на коју је оријентисан објекат (или тај део објекта)
- Степен заузетости : 40%
- Процент пешачких и зелених површина : мин. 30%
- Паркирање на парцели - према критеријумима из табеле. Паркирање може бити организовано и на другој парцели и/или на јавном паркиралишту уз посебан аранжман/уговор
- Нова изградња свих врста јавних објеката треба да буде у складу са планираном регулацијом, и свим другим правилима овог плана.
- Обавезна израда Урбанистичког пројекта за изградњу, који треба да садржи :
  - распоред објеката и свих елемената партерног уређења,
  - решења за неометано кретање хендикепираних лица на парцели,
  - решења прикључака на све врсте инфраструктуре
  - нивелационо решење површина и одвод атмосферских вода,
  - распоред зеленила, начин уређења и одржавања
  - потребне елементе противпожарне заштите на парцели,
- Јавни објекти својом архитектуром и обликовањем представљају репере у простору и дају препознатљив печат насељу и представљају битан елемент идентификације Врњачке Бање;
- поред физичких структура у формирању просторно - функционалних целина важну улогу треба да имају и отворени простори, тргови и паркови;
- Сви јавни објекти морају бити изграђени у складу са позитивним законским прописима, стандардима и нормативима који регулишу изградњу конкретне врсте јавних садржаја.

Посебну пажњу обратити на уређење ПРОМЕНАДЕ и тргова као најважнијих пешачких површина на којима се дешава максимална концентрација корисника и туристичких садржаја .

Инсистирати на максималном нивоу обраде, ликовности, материјализације и садржаја на овим површинама. На погодном месту на Променади реализовати победничко конкурсно решење фонтане.

### **2.3.6.2. ЖЕЛЕЗНИЦА и пословање**

Објекат железничке станице треба да остане у садашњем габариту, а евентуалне интервенције радити из сагласност надлежне службе заштите споменика културе.

Просторнепосредне околине железничке станице, у складу са условима Железница Србије, уредити јавним садржајима паркинга и парка, где прецизно пројектована хортикултура и урбани мобилијар треба да презентују бању.

Приземни објекти пословања , угоститељства и трговинеморају бити архитектуре и изведбе која је достојна реномеа Врњачке Бање.

- Намена :
  - дозвољено : пословање у смислу -трговина, комерцијалне делатности, угоститељство, услуге
  - није дозвољена : производња, складишта, становање, спорт, школство, вртићи и сл.
- Висина објекта макс.: венац - 4.5м ; слеме - 6,5м (оријентациона спратност - П (приземље))
- Степен заузетости : 25 %
- Паркирање : према критеријумима из табеле, у оквиру зоне

### 2.3.6.3. КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

У плану намене су издвојене две зоне *комуналних делатности* :

- Зона намењена јавним предузећима и аутобуској станици (ул Кнеза Милоша) и
- Зона на којој се налазе објекти водоснабдевања;

Зона је намењена изградњи простора за потребе локалних јавних предузећа (првенствено „Бели извор“ и „Борјак“) и нове аутобуске станице – са свим потребним садржајима.

- Намена :
  - Компатибилне намене су : пословање и услуге.
  - Није дозвољено: становање

За ову зону се препоручује израда ПДР, а обавезно Урбанистички пројекат.

#### Аутобуска станица

Аутобуска станица са свим претећим садржајима је планирана за измештање на нову локацију–у оквиру зоне *комуналних делатности* – у делу поред улице Кнеза Милоша (одређено графичким прилогом).

Димензије, капацитети, садржаји и функционалност треба да буду у складу са реалним потребама и праксом ( препорука: 10-12 перона)

- Спратност : макс. П+1
- Паркирање : мин. 50 пм. + паркинг за такси возила + паркинг за аутобусе према процени надлежног предузећа ( препорука: 10 пм за бус)
- Уз функцију аутобуске станице је могуће предвидети пословне садржаје угоститељства, трговине и сл.

#### Јавна општинска предузећа

У оквиру зоне комуналних делатности – ул. Јово Курсула (граф. Прилог – намена) планирана је нова локација за изградњу објеката за потребе локалних јавних предузећа.

- Спратност : П+1
- Степен заузетости : 40%
- Минимални проценат зеленила – 30%
- Паркирање на парцели - према критеријумима из табеле. Паркирање може бити организовано и на другој парцели и/или на јавном паркиралишту уз посебан аранжман/уговор
- Позиција и распоред објеката :
  - Дозвољени су слободностојећи , двојни и објекти у низу
  - Међусобна удаљеност слободностојећих објеката најмање 1/2 висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 6,0м
  - Најмања дозвољена удаљеност објекта од границе парцеле је 2,5 м
  - Оба везна израда урбанистичког пројекта у коме ће се решити организација функција администрације, магацина, радионица, расадника, паркинга и сл.

У зони намењеној објектима водоснабдевања, није дозвољена изградња, осим објеката и инсталација ове намене. Ова зона има заштитни појас зеленила.

Неке функције (објекти, инсталације и постројења) комуналних делатности се налазе у зонама других претежних намена (као- *пословање, становање, зелене површине*), а неке (нпр.: будуће постројење за пречишћавање отпадних вода) у зони ПДР-РЗ Морава.

### 2.3.6.4. ОБРАЗОВАЊЕ

#### Школе

- Намена :
  - Компатибилне намене : вртићи, здравство, култура, социјалне установе, спорт и рекреација, становање у функцији делатности (домар- 1 стан)
  - Није дозвољено : становање, производња
- Потребне површине:
  - основно образовање (7-14 година) :
    - изграђена површина 7,5 м<sup>2</sup>/по ученику
    - слободна површина 25-30 м<sup>2</sup>/по ученику
  - средње образовање :

- површина комплекса 25 м<sup>2</sup>/по ученику
  - изграђена површина 10-12 м<sup>2</sup>/по ученику
  - слободна површина 30 м<sup>2</sup>/по ученику
  - високо образовање :
  - За зону ученичког дома, осим услова заштите вредних објекат и амбијенталне целине, важе – Општа правила за јавне објекте.
  - Важе - Општа правила за изградњу и уређење јавних објеката и површина
- Неке функције, садржаји и објекти намене *образовање* се налазе у оквирима других претежних намена и за њих важе правила грађења и уређења тих зона („Истра“, „Беба“, вила „Морава“).

### 2.3.6.5. ДЕЧИЈА ЗАШТИТА И ВАСПИТАЊЕ

#### Вртићи

- Намена :
  - Компатибилне намене : основна школа, здравство, култура, социјалне установе, спорт и рекреација, становање у функцији делатности (домар- 1 стан)
  - Није дозвољено : становање, производња
- Потребне површине:
  - јаслени узраст (1-3 године)
    - површина комплекса 25-40 м<sup>2</sup>/по детету
    - потребна изграђеност површина 4,5 м<sup>2</sup>/по детету
    - слободна површина 10-15 м<sup>2</sup>/по детету
  - узраст 3-7 година
    - површина комплекса 40-50 м<sup>2</sup>/по детету
    - потребна изграђена површина 5,5 м<sup>2</sup>/по детету
    - слободна површина 10-15 м<sup>2</sup>/по детету

### 2.3.6.6. КУЛТУРА

- Намена :
  - Доминантна намена : култура, информисање, уметност, музеј, уметничке школе
  - Није дозвољено : становање, производња

**Замак културе** – „дворац Белимарковић“, (споменик културе).

- Овај објекат се користи за потребе музеја, као изложбени простор (сталне и повремене поставке), архива и администарација. За потребе проширења функција-могуће је изградити подземни објекат испод платоа -испред дворца Белимарковић. Овај објекат може изаћи у висини приземља на новоформирану денivelисану улицу – са садржајима комерцијалног или изложбеног типа.
- Простор дуж новоформиране улице, који је намењен култури (преко пута поменутог садржаја) : изградити објекте за потребе доминантне намене-*култура*, према Општим правилима за јавне објекте.

**Библиотека и биоскоп** својим капацитетима задовољавају потребе за планирани период.

**Летња позорница** својим капацитетом гледалишта задовољава потребе.

Реконструкција и адаптација постојећег објекта до П+1.

**Галерија на тргу** – у постојећем габариту.

Објекте и садржаје намењене култури је могуће сместити у свим зонама намене, у облику и садржају потреба културне јавности. Религиозни објекти са претећим духовним садржајима су у овом плану издвојени у посебну зону намене.

### 2.3.6.7. РЕЛИГИОЗНИ ОБЈЕКТИ

- Намена :
  - Доминантна намена : религиозне потребе, духовни центар, култура
  - Компатибилне намене : комерцијални и административни садржаји за потребе главне намене, становање (за потребе функције), образовање
  - Није дозвољено : становање, производња, забава

Тренутни капацитети постојећег православног храма на Црквеном брду – нису довољни. Осим изградње нове цркве у зони централног парка, додатне потребе верника треба решавати градњом мањих храмова са пратећим садржајима у оквиру стамбених целина/блока/насеља. Осим функционалности и близине

верницима, ови објекти представљају гравитационе центре духовности и заједништва, и са јавним просторима формирају просторно „тежиште“ урбанистичке целине.

Могућа је изградња верских објеката и у оквиру осталих намена:

- Површине остале намене: становање, центар, туризам и угоститељство, пословне и радне зоне, као и на земљишту ван грађевинског подручја;
- Површине јавне намене: зелене и слободне површине-Паркови, гробља, култура, здравствена заштита.

Дозвољена је изградња помоћних објеката за сервисирање наведених функција.

Осим општих правила за изградњу и уређење јавних објеката :

- Висина објекта храма : 15м
- Спратност објеката пратећих садржаја : П+1

#### 2.3.6.8. УПРАВА И ДРЖАВНИ ОРГАНИ

- Намена :
  - Доминантна намена : Локална и државна управа и органи
  - Компатибилна намена : комерцијалне и административне услуге
  - Није дозвољено : становање, производња

Осим планом издвојених зона намењених овој намени, неке функције управе и државних органа се налазе у оквирима других претежних намена . Локална комунална предузећа су лоцирана у оквиру зоне *комуналних делатности* , Пошта – у оквиру зоне *центар*.

- Паркирање – за потребе групе функција: Полиција, Сектор за ванредне ситуације, Општинска управа, Катастар, Пореска управа – планирано је паркиралиште у зони склоништа ( граф. прилог).
- За зону око Општинске управе и Полиције, није планирано повећање степена заузетости парцеле; Осим тога, важе – Општа правила за изградњу и уређење јавних објеката и површина

#### 2.3.6.9. ЗДРАВСТВО

- Намена :
  - Доминантна намена : Здравство
  - Компатибилна намена : рекреација, административне услуге, комерцијалне услуге, угоститељство и хотели, култура
  - Није дозвољено : становање, производња
- Важе – Општа правила за изградњу и уређење јавних објеката и површина у колико нису у супротности са другим условима (заштита)

#### Специјална болница „Меркур“

Није предвиђено повећање степена заузетости ових зона. Адаптација и проширење капацитета у оквиру Општих правила (осим – степена заузетости).

**Болница и Дом здравља** – није предвиђено габаритно проширење капацитета

Неке функције, садржаји и објекти намене *здравство* се налазе у оквирима других претежних намена и за њих важе правила грађења и уређења тих зона („пансион-Шумадија“, ветеринарска станица, стационар „Романија“).

**Бивете** – изворишта минералних и лековитих вода

- Не важе општа правила.
- Локација – извориште, у оквиру јавне површине (парк или трг)

То су репрезентативни објекти архитектуре – симболи Врњачке Бање. Препоручује се расписивање конкурса.

#### 2.3.6.10. ГРОБЉЕ

- Намена :
  - Доминантна намена : комунална делатност -сахрањивање и сакрални обреди
  - Компатибилна намена: трговина, административне услуге, парк
  - Није дозвољено : све остале намене
- Не важе општа правила градње и уређења.

Приликом пројектовања нових површина- осим критеријума функционалности, поштовати правила и традиционалне смернице организације ових садржаја. Осим тога, урадити пројекте уређења и

реконструкције постојећих површина и предвидети : комуникације довољних капацитета, просторе за седење, одмор, са чесмом; опремити адекватном расветом и мобилијаром.

Целокупан простор уредити адекватном хортикултуром и опремом, тако да у пејсажном смислу ове зоне имају **парковски карактер**. Посебну пажњу обратити на материјализацију, детаље и квалитет израде и одржавања.

- Спратност : П
- Индекс изграђености : макс. 0,1
- Објекти :
  - капела – црква, простор са сакралне обреде
  - остали објекти (трпезарија, трговина, остава, техничке просторије комуналног карактера намењеног одржавању и сл.)
- Обавезна израда Урбанистичког пројекта (Општа правила)

#### 2.3.6.11. ЦЕНТАР ЗА СОЦИЈАЛНИ РАД

У овом плану није издвојен као посебна намена простора и његова локација је планирана у оквиру зоне здравства, становања или центра, као компатибилна намена.

#### 2.3.6.12. ПИЈАЦА

- Намена :
  - Доминантна намена : комунална делатност -пијаца, трговина
  - Компатибилна намена: угоститељство, занати, комерцијане и административне услуге
  - Није дозвољено : становање, индустрија, спорт
- Спратност : П+1
- Индекс изграђености : 2,0
- Паркирање : према критеријумима из таблице у оквиру јавног паркиралишта и/или јавне гараже. Могуће је наткривање дела отвореног простора пијаце.

#### 2.3.6.13. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

- Намена :
  - Доминантна намена : спорт и рекреација
  - Компатибилна намена: трговина, угоститељство, здравство, комерцијалне услуге, административне услуге
  - Није дозвољено : становање, индустрија

Остали параметри зависе од конкретних садржаја, потреба и локације :

#### Спортско рекреативни центар обухвата различите спортске објекте

Потпуно изграђено и задовољава потребе.

- Паркирање : Постојећи паркинг је довољан за потребе запослених. Потребно је планирати/изградити додатни паркинг простор за потребе посетилаца – према критеријумима из табеле.

#### Спортско-рекреативни терени „Рај“

- Процент заузетости : макс. 20 % (објекти високоградње)
- Степен изграђености: макс 0,4 (објекти високоградње)
- Паркирање : Обезбедити довољан број паркинг места за пројектоване капацитете и број корисника - у оквиру планиране зоне или на другом посебно планираном простору у непосредном окружењу, који ће бити намењен само за ову зону.
- Спратност и висина:
  - затворених објеката пратећих садржаја =П+1 ( 10м)
  - покривених спортско-рекреативних објеката = 16 м
  - инсталација спортско-рекреативни објеката = 25 м
- Процент зелених површина : мин.20%
- Распоред објеката на працели и елементи регулације:
  - Пратећи садржаји сервисних и санитарних објеката, трговине, администрације, угоститељства и сл. Препоручује се претежно позиционирање ових објеката дуж грађевинске линије према ободним улицама.



- Нису дозвољени испади фасаде, еркери или делови инсталација - изван грађевинске линије.
- Удаљеност грађевинске линије од границе зоне (регулационе линије) у делу према ободним улицама = мин. 8м. У овом појасу пројектовати тампон зеленила (дрворед и сл.), паркинге, пешачке комуникације и сл.

Обавезан Урбанистички пројекат према критеријумима општих правила за јавне објекте.

#### „Коцка“

- Процент заузетости :
  - макс.20 % (објекти високоградње)
  - макс. 60% -спортски терени
- Степен изграђености: макс 0,35 (објекти високоградње)
- Паркирање : према критеријумима из табеле; на јавним паркиралиштима.
- Спратност : П+1
  - Референтна кота приступне улице
- Процент пешачких и зелених површина : 20%

#### „Олимпијски базен“

- Компатибилна намена : хотел
- Процент заузетости :
  - макс. 30 % (објекти високоградње)
  - макс.15% - базени и спортски терени
- Степен изграђености : до 0,5 (објекти високоградње)
- Паркирање : према критеријумима из табеле; у склопу зоне.
- Спратност : П+1
  - Референтна кота приступне улице
- Процент пешачких и зелених површина : мин. 30%

Осим ових планом издвојених зона, функције и садржаји намене спорта и рекреације су планирани и у оквирима других намена као што су : *хотели, школство, становање, паркови, парк-шуме, шуме* , као и у оквиру зона планираних за детаљну разраду ПДР-ма.

### 2.3.7. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ CELINE Ц1 – Аутобуска станица

- На парцели на којој се гради објекат неопходно је оставити пролаз минималне ширине 2,50 м за пролаз у дубину парцеле поред објекта или кроз сам објекат, у колико не постоји други прилаз том делу парцеле.
- ВИСИНА ОБЈЕКТА  
Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.  
Нулта кота је тачка пресека линије постојећег терена и вертикалне осе објекта.  
За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.  
У случају када је објекат (објекти или делови већих објеката) орјентисан на више различито нивелисаних јавних површина или на улицу у паду - поштовати задате висине у односу на сваку регулацију - висине објеката треба да прате висине релевантних јавних површина.  
Правила за висину објеката важе за изградњу нових и за доградњу постојећих зграда.  
Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
- ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА
  - Подземни делови објеката, гараже, склоништа и сл., на грађевинским парцелама остале намене могу прећи грађевинску линију у колико то не представља сметњу у функционисању објекта,

инфраструктуре или саобраћајне мреже. Подземни објекти и делови објеката, не могу прећи регулациону линију.

- Подземна грађевинска линија за надземне објекте који се граде у зони намењеној изградњи објеката од општег интереса (подземни пешачки пролази, подземни јавни гаражни простори, комунална постројења и сл.) утврђује се у појасу регулације.
- Подземна грађевинска линија не може прећи регулациону линију
- Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.
- За приземне етажне које морају бити повучене у односу на главну грађевинску линију, уграф. делу је дата посебна грађевинска линија партера; овај наткривени простор за кретање пешака не може бити затворен, преграђен или сужен.
- За позиционирање фасаде на повученим етажама је у гарф. прилогу дата грађевинска линија повучене етажне.
- Дозвољени су испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) који не могу прелазити грађевинску линију више од 1,20м и то на делу објекта вишем од 3,00 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску линију.

У зони апартмана и пансиона :

- Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску односно регулациону линију (рачунајући хоризонталну пројекцију испада), и то:
- излози локала - 0,30 м по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада локала у приземљу;
- конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.
- Степениште којим се приступа реконструисаном подруму или подигнутом приземљу могу да изађу и ван регулационе линије до максимално 1м уколико је ширина (преосталог) тротоара минимално 3,0 м.
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00, на висини изнад 3,00 m

#### • КРОВОВИ

Могуће су различите врсте кровова уз поштовање задатих висина објекта.

Код лучних (бачвастих) кровова -максимални нагиб тангенте на лук у тачки прелома кровне косине је  $\angle < 30^\circ$ .

Када се гради повучена последња етажа, изнад ње (није дозвољен таван) се ради раван кров или плитак коси кров (до  $15^\circ$ ). Графичким делом плана је одређена грађевинска линија повучене етажне.

Максимални нагиб косих кровова :  $30^\circ$ .

Мансардни кров не може имати испаде из фасаде објекта.

#### • ОГРАДЕ

У зонама *центра* није дозвољено ограђивање.

У зони апартмана и пансиона :

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворити ван регулационелиније.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. Максимална висина парапета транспарентне ограде је 0,40 м.

---

#### ЗОНА - Ц 1С

- Намена :
  - зона централних функција - главни центар максималне концентрације услуга и људи
  - претежна намена -пословање са становањем

- дозвољено : пословање у смислу услуга, хотели, ресторани, култура, забава, образовање (канцеларије, агенције, банке, бирои, трговине, биоскопи, галерије, угоститељство, мини школе и сл.), апартмани, становање
- није дозвољена : производња-осим занатске радионице до 50м<sup>2</sup> (као шивење, грнчарија, сарач, фотограф, обућар и сл.); магацини, надземне гараже, технички преглед, севиси и сл.
- расподела намене :
- у приземљу : 100% јавне функције и пословање; није дозвољено : становање, простори за смештај људи (апартмани, хотелске собе, пансиони и сл.)
- у мезанину (први спрат) : препоручује се – јавне функције и пословање,
- на вишим етажама : пословање, становање, апартмани, хотели .
- Парцелација :
  - дате регулационе линије представљају границе парцела,
  - планиране парцеле (уоквирене регулационим линијама) није дозвољено уситњавати
- Спратност / висина објекта :
  - Дата спратност је орјентациони параметар – висина је релевантна.
  - референтна нивелета висине објекта је кота троторара улице или јавне површине на коју је орјентисан објекат.
  - Максимална висина објекта: за По+П+2+Пс=15м; По+П+3+Пс=19м.
- Паркирање у подземној гаражи на парцели - према критеријумима из табеле. У целини Б-1, паркирање за потребе пословања – и на планираном паркиралишту дуж Војвођанске улице.
- Позиција и распоред објеката :
  - Дозвољени су : објекти у низу, атријумски и полуатријумски
  - У овим зонама инсистирати на блоковкој форми организације - објекте орјентисати у правцу према регулационој линији (улици и/или реци), тако да **бочне стране објеката** према суседима могу бити постављене на границу парцеле(објекти у низу).
  - **Предња страна објекта** (фасада) мора бити постављена на грађевинску линију.
  - Међусобна удаљеност наспрамних бочних страна објеката које имају зидне отворе за дневно осветљење радних или стамбених површина за боравак - је минимално четвртина висине вишег објекта. Ова удаљеност се може смањити на осмину ако се ради о сервисним, санитарним или техничким просторијама (са отворима за дневно осветљење) или на нулу – ако се ради о деловима објеката који немају зидне отворе за дневно осветљење.
  - При изградњи објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.
- Ово је атрактивна зона централних функција, велике концентрације корисника и очекује се лепота и репрезентативност свих елемената објекта, најбоља архитектонска решења и ниво извођења.

### **ЗОНА - Ц1Т**

- Важе исти параметри као за зону **Ц1С** осим :
  - додатно дозвољена намена : јавне надземне гараже, технички преглед возила, сервис;
- Садржаје техничког типа попут јавне надземне гараже, техничког прегледа и сл. пројектовати са посебном пажњом у смислу обликовања фасада - укривањем ових садржаја имајући у виду да се ови објекти налазе у зони атрактивних пешачких простора и садржаја пословања, културе, забаве и туристичке понуде.
- Предња страна објекта (фасада) може бити повучена унутар грађевинских линија и не мора бити постављена на њу.
- Паркирање за потребе пословања – додатно и на планираном паркиралишту дуж Војвођанске улице и улице бр 4.

### **ЗОНА - Ц1К**

- Важе исти параметри као за зону **Ц1С** осим :
  - расподела намене :
  - у приземљу : 100% јавне функције и пословање; није дозвољено : становање, простори за смештај људи (апартмани, хотелске собе, пансиони и сл.)

- у мезанину (први спрат) : обавезно 100% – јавне функције и пословање,
- на вишим етажама : пословање, становање, апартмани, хотели .
- Максимална висина објекта: 40м
- Паркирање у подземној гаражи - према критеријумима из табеле.

### **ЗОНА - ПОСЛОВАЊЕ (зграда аутобуске станице)**

- Намена :
  - зона централних функција - пословање
  - дозвољено : аутобуска станица, пословање у смислу услуга, ресторани, култура, забава, образовање, (канцеларије, агенције, банке, бирои, трговине, биоскопи, галерије, угоститељство, мини школе и сл.),
  - није дозвољена :
    - производња-осим занатске радионице до 50м<sup>2</sup> (као шивење, грнчарија, сарач, фотограф, обућар и сл.); магацини, надземне гараже, технички преглед, сервиси и сл.
    - становање,
    - апартмани, пансиони, хотели и сл.
- Парцелација :
  - није планирана парцелација ове зоне
- Спратност / висина објекта :
  - максимална дозвољена спратност је дата у графичком прилогу регулације.
  - референтна нивелета висине објекта је кота троторара улице или јавне површине на коју је оријентисан објекат.
  - Максимална висина објекта: за По+П+1+Пс=13м;
- Паркирање : на јавном паркиралишту и у подземној гаражи - према критеријумима из табеле.
- Ово је атрактивна зона централних функција, велике концентрације корисника и очекује се лепота и репрезентативност свих елемената објекта, најбоља архитектонска решења и ниво извођења.

### **ЗОНА - АПАРТМАНИ И ПАНСИОНИ -АП2**

- Намена :
  - ова зона је претежно планирана за апартмане и пансионе ;
  - није дозвољено : индустрија и производња
  - осим поменутог - нема ограничења за делатности које не угрожавају становање
- Парцелација :
  - величина парцеле : 400 м<sup>2</sup>; препоручена : 1000 м<sup>2</sup>
  - инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1 -1:4
  - ширина парцеле на улици : 12 м.;
- Спратност објекта : П+2+Пс
  - Висина објекта макс.: 14 м
- Процент заузетости : макс. 35%
- Процент зелених површина на парцели : мин 30%
- Позиција и распоред објекта :
  - Дозвољени су слободностојећи, двојни и објекти у низу
  - Најмање дозвољено растојање новог објекта и границе суседне грађевинске парцеле (у колико није дата грађевинска линија) је 2,5 м. За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
  - Међусобна удаљеност слободностојећих и објекта који се граде у прекинутом низу, износи по правилу најмање половину висине вишег објекта,
  - Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама).
  - Удаљеност планираних од околних објекта, осим објекта у низу, по правилу је 5,0 м а минимум 4,00 м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневноосветљење.

- За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00 m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
- Вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.
- При изградњи објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.
- Паркирање на парцели- према критеријумима из табеле :
  - 1 паркинг место / стану или 1ПМ/ 100 м2 БГП за становање
  - плус, ако има других намена - према критеријумима из табеле
- Обавезна израда Урбанистичког пројекта за изградњу

### **ЗОНА - ХОТЕЛА - Х2**

- Намена :
    - зона хотела
    - дозвољено : пословање у смислу услуга компатибилних са хотелском понудом (трговина, услуге, ресторани, кафеи, култура, забава, рекреација и сл. )
    - није дозвољена : производња, складишта, становање
    - Сва пројектована решења – у складу са правилником и стандардима за класификацију хотела
  - Парцелација :
    - минимална величина парцеле : 1200 м2
    - минимална ширина парцеле на улици - 12м
  - Висина објекта макс.: венац- 13,5м ; слеме - 16 м (осим ако у граф. прилогу регулације-није другачије одређено) .
- Орјентациона спратност : П+3
- Процент заузетости парцеле макс. : 60%
  - Процент зелених површина на терену (без комуникација) : мин 20%
  - Паркирање на парцели - према критеријумима из табеле; инсистирати, где је то могуће, на подземним паркиралиштима.
  - Позиција и распоред објеката :
    - Дозвољени су слободностојећи , двојни и објекти у низу
    - Међусобна удаљеност слободностојећих објеката најмање 3/4 висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 6,0м
    - Најмања дозвољена удаљеност објекта од границе парцеле је 2,5 м
  - Ово је атрактивна зона туристичке понуде и садржаја и очекује се максимална уређеност свих елемената простора, нарочито-јавних површина и зеленила, најбоља архитектонска решења и ниво извођења.
  - Обавезна израда Урбанистичког пројекта за изградњу, који треба да садржи :
    - распоред објеката и свих елемената партерног уређења,
    - решења за неометано кретање хендикепираних лица на парцели,
    - решења прикључака на све врсте инфраструктуре
    - нивелационо решење површина и одвод атмосферских вода,
    - распоред зеленила, начин уређења и одржавања
    - потребне елементе противпожарне заштите на парцели,

### **ЗОНА - ПЕРОНИ И ПАРКИРАЛИШТА**

- Намена :
  - претежна намена - перони и паркиралишта
  - дозвољено : зеленило, саобраћајнице, пешачке површине;
  - није дозвољена : изградња објеката високоградње сл.
- За целу зону урадити пројекат реконструкције и доградње постојећих садржаја перона, паркинга и зеленила :

1. За потребе аутобуске станице - пристанишни перони и паркинг за аутобусе :  
Задржавају се постојећи перони аутобуске станице, уз евентуално додавање нових (2 ком) за потребе категоризације станице;

Са исте манипилативне површине (приступа) перонима, планирају се паркинг места за аутобусе за потребе аутобуске станице;

2. У делу до Војвођанске улице - пројектовати јавни паркинг за аутобусе и аутомобиле за потребе аква парка и аутобуске станице.

- Планирана подземна гаража у овој зони БРП 7500м<sup>2</sup> (250-300 возила)
- проценат зеленила : мин 10%

### **ЗОНА - УЛИЦЕ**

- Намена : улице, пешачке, бицикличке комуникације и површине и зеленило
- Није дозвољена изградња објеката високоградње
- Ово је репрезентативни садржај јавних функција највишег значаја који осим функционалности, треба да обезбеди максималну атрактивност целокупног блока.
- На основу предложеног саобраћајног решења свих врста комуникација и инсталационих коридора - пројектовати партерно уређење целокупне зоне, без обзира на евентуално парцијално извођење.
- Процент зелених површина : мин.10%; 20% за појас рег. ул. бр. 1 ;

## **3. МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈУ ПДР**

### **3.1. Планови детаљне регулације (ПДР)**

Израда *Планова детаљне регулације* (ПДР) је обавезна за целине које су у графичком прилогу посебно издвојене. Постоје седам група планираних ПДР-е :

- За претежну намену – **туристичка понуда** :  
**ПДР – ТП1** (3,13 ха), **ТП2** (4,52 ха), **ТП3** (2,1 ха), **ТП4** (5,83 ха), **ТП5** и **6** (31,94 ха) и **ТП7** (17,06 ха)  
Све ове зоне се налазе дуж Врњачке реке, на потесу од зоне центра Ц1 до магистралног пута М5, у границама КО Врњачка Бања и КО Руђинци.  
У овим зонама треба планирати саджаје туристичке понуде. Све зоне су у контакту са коридором регулације Врњачке реке и програмским садржајем „парк до Мораве“. У оквиру ових ПДР-а, планирати мин. 30% јавних паркова и мин. 50% садржаја у функцији туризма.  
Постојеће пољопривредне површине се до реализације планираних садржаја, могу користити као такве. До доношења одлуке о изради овог ПДР-а, за ове обухвате се примењују правила за зону намене „остале зелене површине“.
- За претежну намену – **спорт и рекреација** :  
– **ПДР – РЗ Морави** : (102,93ха) велико подручје на обали Западне Мораве и КО Ново Село, Врњачка Бања и Руђинци.  
О овој зони треба планирати саджаје спорта и рекреације у функцији туристичке понуде.  
Ово је велико подручје изузетног значаја за : решење комуналних потреба и проблема Врњачке Бање, у директној вези са програмом изградње хидроелектрана на Западној Морави, као и регулацијом и начином коришћења ове реке, што је ниво Републичке и међуопштинске координације. Истовремено, ово је подручје изузетних потенцијала у спортско-рекреативном и туристичком смислу. ПДР-ом одредити површине јавне намене за објекте комуналних делатности (Објекат за пречишћавање отпадних вода) у зони која је оквирно назначена графичким прилогом; За потребе ове комуналне функције је могуће урадити посебан ПДР, уз поштовање контекста зоне рекреације.  
До доношења одлуке о изради овог ПДР-а, за овај обухват се примењују правила за зону намене „остале зелене површине“.

Претходно поменуте зоне планиране за израду ПДР, су неизграђене површине, у главном пољопривредно земљиште, комунално неопремљено. Ове зоне су резервисане за нову намену и израдом ПДР-а треба да се створе услови за активирање ових површина у смислу -грађевинског земљишта.

- За претежну намену - **становиште** :  
– **ПДР - СТ1**: (60,05ха) велико подручје у КО Ново Село, на источној граници КО Врњачка Бања;

– ПДР - СТ2 : (26,55 ха) највећим делом у КО Липова, на граници са КО Врњачка Бања; У овим зонама планирати стамбена насеља са претходном проценом потребних капацитета : за становање, пословање и за јавне садржаје и површине.  
До доношења одлуке о изради овог ПДР-а, за ове обухвате се примењују правила за зону намене „остале зелене површине“.

- За претежну намену – *хотели* :
  - ПДР – ХЗ : (0,82 ха) зона хотела код виле "Сан".  
Ово је зона у којој се налазе хот.Александар, Променада, вила Сан , стара летња позорница. Опредељен је за детаљну разраду ПДР-ом због изузетне важности и атрактивности и неправилне /недовољне регулације и приступа парцелама .  
До доношења одлуке о изради овог ПДР-а, за овај обухват се примењују правила за зону намене „хотели - ХЗ“.
- За претежну намену –*комуналне делатности* :
  - ПДР КОМ. : (5,29 ха ) подручје у ул.Кнеза Милоша, преко пута ЕПС-а.  
У овој зони је планирана могућност изградња нове аутобуске станице (са приступним саобраћајницама, паркинг просторима за аутомобуле и аутобусе), пратећи садржаји услуга, трговине, угоститељства и сл., као и блок објеката за јавна општинска предузећа са потребним комуналним површинама (паркинзи, радионице и сл.) и тампон зона зеленила према суседним наменама становања. Одлуком о изради овог ПДР-а ће се детаљно и додатно одредити садржај овог плана и одредити површине јавне намене и правила грађења .  
До доношења одлуке о изради овог ПДР-а, примењују правила за зоне урбанистичке намене које су дате у графичком прилогу.
- За претежну намену - *Парк-шуме* :
  - ПДР ПШ1 : (10,46 ха) Парк шума "Рај"
  - ПДР ПШ2 : (17,31 ха) Парк шума у делу око главног бањског гробља)
  - ПДР ПШ3 : (34,91 ха) Парк шума "Борјак"До доношења одлуке о изради овог ПДР-а, за ове обухвате се примењују правила за зону намене „парк-шума“.
- За потребе пројектовања и изградње- *успињаче / гондоле (Врњачка Бања-Гоч)* је издвојена **ЗОНА ПДР-ГОНДОЛА** у оквиру претежних намена : *шуме , парк-шуме и остале зелене површине* који обухвата све могуће варијанте приступних траса ове успињаче са потребним функционалним просторима.  
На основу генералног пројекта успињаче ће се одабрати најповољније решење трасе, одредиће се потребан простор и програм за пројектовање садржаја и капацитета почетне станице и прецизирати обухват за израду овог ПДР-а.  
До доношења одлуке о изради овог ПДР-а, примењују правила за зоне урбанистичке намене које су дате у графичком прилогу .
- И у централној зони, код пијаце, предвиђена је израда **ПДР- ПИЈАЦА** (1,07 ха) за потребе раздвајања централних функција површина јавне намене и пословних и стамбених садржаја. Кп.бр.816/1 треба да остане планирана за јавну површину парка - због повећања густине целокупног блока на основу прихваћене примедбе.

У оквиру зона ПДР-ова, понегде су дати неки елементи регулације и правила грађења, која ће бити уграђена у услове и програм за израду тих Планава детаљне регулације. Правила уређења генерално важе на целој територији ППР-а , па и за зоне обухвата ПДР-ова, па у њима могу само бити допуњена одерђеним локалним специфичностима.

У целом обухвату овог плана ППР-е , је према потреби могуће радити и друге ПДР-ове, (нпр.- за изградњу објеката инфраструктуре, и тд).

### 3.2. Кокурси

Обавезно расписивање конкурса :

- Архитектонско-урбанистичко решење хотелског комплекса Х1 и велики трг – зона „Путник“.

- Архитектонско-урбанистичко решење зоне центра ЦЗ – између ул. Крушевачка, Немањина, Променаде, Поште и Робне куће.

Препоручује се расписивање конкурса :

- Архитектонско-урбанистичко решење зоне спорта – Олимпијски базен, „Ропс“.
- Архитектонско-урбанистичко решење зоне парка и саобраћајница на потесу: Врњачка река- „Језеро“-, Слатина“-Липовака река
- Архитектонско-урбанистичко решење блока: Променада-Саве Ковачевића-Немањина
- Архитектонско решење Бивете минералне воде (ако се планира градња)
- Архитектонско-урбанистичко решење хотелског комплекса Х1 – садшња зона ЛП, „Бели извор“, ЛП „Борјак“ - стакленика.
- Архитектонско-урбанистичко решење зоне центра ЦЗ – између ул. Крушевачка, Немањина, Променаде, Поште и Робне куће.
- Архитектонско-урбанистичко решење зоне центра Ц1 - садашња зона Аутобуске станице и ЛП „Аутопревоз“.

Програми и услови за израду ПДР и расписивање конкурса треба да буду састављени у сарадњи са обрађивачем овог плана.

### 3.3. Урбанистички пројекти

У графичком прилогу је одерђена обавеза или препорука израде Урбанистичких пројеката за одређене урбанистичке зоне.

Обавезан садржај Урбанистичких пројеката је дат у Посебним правилима грађења - по зонама.

### 3.4. Програми, пројекти и студије

Приоритетни програми, пројекти и делатности које је потребно урадити у смислу реализације овог плана :

- Програм заштите од поплава и бујица и пројекти регулације река и хидро-грађевинских објеката.
- Мере и делатности на прибављању нове локације за одлагање комуналног отпада, рециклажи и санацији постојећег простора депоније.
- Пројекат и изградња фекалне и кишне канализације у централним зонама бање.
- Процена угрожености територије Врњачке Бање и План склањања људи и материјалних добара у ванредним ситуацијама – у сарадњи са надлежним Сектором за ванредне ситуације;
- Програм организације људи, опреме и простора за реаговање у ванредним околностима – у сарадњи са надлежним Сектором за ванредне ситуације;

Важни програми, пројекти и делатности које је потребно урадити у смислу реализације овог плана:

- Израда плана, пројеката и изградња *Постројења за пречишћавање отпадних вода* и интегралног система канализације Општине.
- ПДР-ови за стамбене зоне ( ПДР-СТ1 и СТ2)
- Анализа програмских могућности позиционирања и реализације конкретних садржаја туризма, спорта и рекреације, пословања и тд.- у понуђеним решењима овог ППР; припрема понуда;
- Урбанистички пројекти за важне јавне садржаје и програми реализације – гробља, Рекреативна зона- парк шума „Борјак“, туристичко-рекреативне путање, парк-шуме, локални центри окупљања-паркови, школе, стамбени квартави и сл.
- Програмске могућности, технички оквири и пројекти за реализацију – *гондоле*.

#### У обухвату ЦЕЛИНЕ СТ3 Липова:

За реализацију планираних решења ПДР СТ3 - у појасу регулације јавних површина неопходно је урадити поменуте пројекте:

- Пројекат јавне расвете
- Пројекат уређења партерних површина саобраћајница и зеленила са инсталацијама кишне канализације
- пројекат водовода и фекалне канализације
- пројекат саобраћаја и саобраћајне сигнализације



### У обухвату ЦЕЛИНЕ Ц1 Аутобуска станица:

Сви елементи плана се могу спроводити директном применом.

За реализацију планираних решења у појасу регулације јавних површина неопходно је урадити поменуте пројекте :

- Пројекат јавне расвете
- Пројекат уређења партерних површина и зеленила са инсталацијама кишне канализације
- пројекат водовода и фекалне канализације
- пројекат саобраћаја и саобраћајне сигнализације

Ове пројекте треба радити интегрално за читав обухват појаса регулације јавних површина док реализација може да прати стратегију изградње и опремања физичке структуре и површина.

### 3.5. Завршне одредбе

Осим поменутог, у графичком прилогу Примене плана су дати обједињено - све целине, зоне и објекти за које су потребни посебни услови или сагласности које нису дате у Правилима овог плана, од институција : Завод за заштиту споменика културе КВ, Завод за заштиту природе Србије, Електродистрибуција.

Све постојеће комуникације кроз део парка од "Језера" до "Белог извора" остају у функцији до реализације сабирне саобраћајнице од ул.Липовачке, изнад Слатине, ап.комплекса "Језеро". По реализацији ове улице - укидају се сви колски приступи кроз планирану зону парка. До реализације новопланираних саобраћајница дозвољава коришћење постојећих легалних колско пешачких комуникација, које се сада користе као прилази парцелама и објектима.

За кп.бр. 379/1 КО Врњачка Бања су дата посебна правила градње уз услов реализације улице у задатој регулацији. Заузетост парцеле је одређена грађевинским линијама (приземље : "гр.линија 2", спратови: "грађ. линија"). Грађевинска линија спрата се примењује за висину изнад 3м. Висина објекта и остали урб. параметри - као у зони "Ц2".

За све парцеле које су "пресечене" границом обухвата (нису у целини убухваћене овим планом) важи : правила овог плана која су дата за обухваћени део парцеле се примењују на целокупну парцелу.

На објекту "Швајцарија" - дозвољава се доградња галерије на означеном делу објекта ( граф. прилог регулације) без промене основе објекта и геометрије крова, тако што се кров транслаторно помера на висину венца 5,40 m, уз обавезно прибављање мишљења Завода за заштиту споменика културе у Краљеву и обавезну израду урбанистичког пројекта;

На кп. бр. 714/1 КО Врњачка Бања се одобрава 70% заузетости парцеле уз поштовање осталих параметара који су дати за ову зону;

За К.п.бр. 695/4 КО Врњачка Бања-локација хотела "Славија" важе параметри зоне Х2, осим :

- Заузетост до 65% (само на овој локацији); степен заузетости је однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта (рачунајући и плато постојећег објекта, који ће бити и крајња граница за одређивање подземних грађев. линија објекта) и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима,
- Мин. 20% под зеленилом (само зеленило, не рачунајући друге слободне површине),
- Макс. висина 19 m ,
- Грађевинске линије ка бочним границама са неизграђеним парцелама у власништву Општине Врњачка Бања, уз услов сагласности власника - Општине Врњачка Бања, могуће поставити на границу парцеле.

За постојећи објекат хотела "Краљ" на кп.бр.581/2 се одобрава надоградња у циљу проширења хотелског капацитета. Примењују се правила која важе за зону "Ц2" - без рестрикције висине на П+2.

На кп. бр. 966/10 КО Врњачка Бања се примењују следећи параметри за одређивање висине : максимална висина венца 19,5 м, а висина слемена 21 м мерено од коте терена;

---

на кп.бр.750/4 КО Врњачка Бања се дозвољава на делу објекта вишем од 2,50 м да грађевинска линија пређе регулациону за 1,20 м ;

---

на кп.бр. 1501/2 дозвољава се доградња постојећег објекта ресторана у проширеном габариту оријентационо до 1m са свих страна и надградњу + 3 етажe (стандардне висине за хотеле) изнад постојећег објекта.

---

За кп. бр. 431/1, 431/2 и 433/1 КО Врњачка Бања даје се ексклузивна могућност колског приступа преко пешачко рекреативне стазе (регулација појаса Врњачке реке) уз ограничење брзине кретања.

---

На кп.бр. 699/6 КО Врњачка Бања (ресторан „Гоч“) се дозвољава доградња у границама датих грађевинских линија и до висине венца 5,40 m, уз задржавање постојеће намене, уз обавезно прибављање услова Завода за заштиту споменика културе у Краљеву и обавезну израду урбанистичког пројекта, као и претходно прибављање сагласности Комисије за ауторска права.

---

На кп.бр.1184 КО Врњачка Бања се дозвољава компатибилна намена - „апартманско насеље“.

---

на к.п.бр. 503/10 К.О. Врњачка Бања је могућа промене намене у оквиру планом дефинисаних компатибилности кроз израду урбанистичког пројекта;

---

на к.п.бр. 574 К.О. Врњачка Бања је могућа изградња хотела спратности до П+2+ПС, при чему је према улици спрат повучен 1 m, према унутрашњости блока нема повлачења;

---

к.п.бр. 511/2 и део к.п.бр. 509 К.О. Врњачка Бања које су у зони спорта - немају третман површине јавне наменеу јавној својини (за које је предвиђено утврђивање јавног интереса), него спадају у „остало грађевинско земљиште“;

---

за потребе формирања парцела за редовну употребу објеката у поступку озакоњења у густо изграђеним деловима насеља, минимална површина парцеле, само у овим случајевима, може да буде мања од минималне прописане за зонуу којој се објекат налази, уколико је испуњен услов да се остави најмање 1 м око објекта.

---

За блок намене ХОТЕЛИ „Х1“ на кп.бр. 1245/ 3, 10, 11, 12, 13, 1246/ 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 - параметар висине објеката обавезно рачунати у односу на улицу Олге Јовичић; Обавезна израда урбанистичког пројекта;искористити пад терена за формирање подземних гаража како би се обезбедио довољан број паркинг места према параметрима за зону Х1.

---

На кп.бр. 1050/1 КО Врњачка Бања, осим осталих параметара који важе за ову зону, примењује се висина венца – ограде кровних башти од 10.5 м. Обавезан Урбанистички пројекат за изградњу.

---

За групу парцела које чине комплекс хотела „Zepet“ :

- Намена мора да остане -хотел,
- Није могућа надградња старе „Звезде“,
- За објекат старе „Звезде“ и подземну гаражу у простору „Чакиног брда“ важе услови Завода за заштиту споменика културе из Краљева;

---

За локацију изграђених објеката Миодрага Станојевића - (у граф.прилогу издвојена зона са ознаком АП2+; лејер "АП2") - важи :

- заузетост парцеле : макс. 40%
- сви остали параметри - као за зону АП2

---

Приликом израде "ПДР-ГОНДОЛА" , у колико траса новопланиране жичаре не буде у зони ових парцела - кп.бр.71/2, 71/3, 71/4, 71/5, 71/6, 72, 73/1, 73/2, 70/2 и 70/3 планирати за становање.

---  
Када је за одређену намену дефинисана максимална висина, уз допуну у опису текста "осим ако у граф. прилогу регулације није другачије одређено", само у случајевима где је у графичком прилогу регулације дата висина мања од висине у целом блоку, ово је могуће кориговати – доказавши оправданост пројектоване висине израдом УП на који сагласност даје Комисија за планове;

---  
На целој територији плана урбанистички параметри и положај објекта могу се ускладити, а висина повећати, кроз израду Плана детаљне регулације, који у себи садржи Анализу и потврду испуњености критеријума за изградњу објекта, на који сагласност даје Комисија за планове;

---  
За објекте хотела, јавних и пословних објеката је обавезна израда УП за изградњу. Када се гради хотел у некој другој зони намене, у којој је то компатибилна намена, могуће је мање одступање у односу на друге објекте у зони (за потребе постизања нивоа категорије хотела) - уз сагласност Комисије за планове.

---  
На потесима где је планирана јавна намена је могућа исправка границе и издвајање наведене површине за потребе озакоњења и даље продаје, уз сагласност СО, о чему ће се донети посебна одлука.

---  
Осим поменутог, на читавој територији плана се применом **Правила грађења и уређења** спроводи директна примена овог плана. Извод из плана /локацијски услови -треба да садржи све елементе правила овог плана, укључујући и правила за заштиту и уређење зелених површина и правила архитектонског обликовања, контрола реализације пројекта (до употребне дозволе) такође треба да прати и реализацију свих ових елемената.

Све врсте интервенција подразумевају превасходно спровођење плана у смислу реализације - издвајања површина јавне намене и парцелације у складу са правилима овог плана и датим координатама тачака регулационих линија.

План се примењује и на постојеће објекте и садржаје, у делу у коме је потребно променити постојеће стање и прилагодити га планираном.

-----

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ  
ПЛАНА

Владан Стефановић д.и.а., с.р.

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ  
СО ВРЊАЧКА БАЊА

Иван Радовић, с.р.

ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ

Бобан Ђуровић д.и.ш., с.р.

## САДРЖАЈ

### ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА

280. Пречишћена верзија Плана генералне регулације Врњачка Бања са Планом детаљне регулације-Центар 1 Аутобуска станица и Планом детаљне регулације СТ-3 Липова.....	1
--	---

## ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА .....4

## ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ.....6

1. ПРАВНЕ И ПЛАНСКЕ ОСНОВЕ.....	7
1.1. Правни основ.....	7
1.2. Плански основ.....	7
2. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПРЕЧИШЋЕНЕ ВЕРЗИЈЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПГР ВРЊАЧКЕ БАЊЕ	7
2.1.1. Задачи и принципи : .....	7
2.1.2. Планска решења : .....	8
2.2.1. Улазни подаци : .....	8
2.2.2. Полазна основа : .....	8
2.2.3. Поводи и проблеми : .....	8
2.2.4. Циљеви : .....	9
3. ГРАНИЦА ПРОСТОРА ПЛАНА .....	10

## ПЛАНСКИ ДЕО.....13

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА .....	13
1.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА .....	13
1.2. ГЕНЕРАЛНА ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ЦЕЛИНЕ - ЗОНЕ .....	13
1.3. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ .....	18
1.4. ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОРГАНИЗАЦИЈЕ ФУНКЦИЈА .....	19
1.5. ИНФРАСТРУКТУРА .....	24
1.5.1. САОБРАЋАЈ .....	24
1.5.2. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	33
1.5.3. ГАСОВОДНА МРЕЖА И ПОСТРОЈЕЊА.....	38
1.5.4. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ .....	42
1.5.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ .....	47
1.6. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА .....	48
1.6.1. УСЛОВИ ЗА ОБЕЗБЕЂЕЊЕ КРЕТАЊА ДЕЦЕ, СТАРИХ, ХЕНДИКЕПИРАНИХ И ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА .....	48
1.6.2. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ .....	48
1.6.3. ПРАВИЛА ЗА УЛЕПШАВАЊЕ НАСЕЉА И ОБЈЕКТА .....	49
1.6.3.1. ПРАВИЛА АРХИТЕКТОНСКОГ ОБЛИКОВАЊА И СТИЛСКЕ ОДРЕЂЕНОСТИ <sup>(1)</sup> .....	49
1.6.3.2. ПРАВИЛА ЗА КРЕИРАЊЕ УРБАНИХ ПЕЈСАЖА.....	50
1.7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА .....	51

1.7.1.	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ .....	51
1.7.1.1.	ПАРКОВИ .....	52
1.7.1.2.	ПАРК ШУМЕ .....	52
1.7.1.3.	ШУМЕ .....	53
1.7.1.4.	ЗЕЛЕНИЛО У ОКВИРИМА ЈАВНИХ ФУНКЦИЈА .....	53
1.7.1.5.	ДВОРИШТА .....	53
1.7.1.6.	ОСТАЛЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ .....	53
1.7.2.	УЛИЦЕ И ЈАВНИ ПЕШАЧКИ ПРОСТОРИ .....	54
1.8.	ЗАШТИТА ПРИРОДЕ И ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ .....	55
1.8.1.	ОПШТА ПРАВИЛА И УПУТСТВА ЕКОЛОШКЕ ЗАШТИТЕ .....	55
1.8.2.	ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ .....	56
1.8.2.1.	ВОДА .....	56
1.8.2.2.	МИНЕРАЛНЕ И ЛЕКОВИТЕ ВОДЕ .....	56
1.8.2.3.	ЗЕМЉИШТЕ .....	57
1.8.2.4.	ЗАШТИТА ВАЗДУХА И ЗАШТИТА ОД БУКЕ .....	57
1.8.3.	ЗАШТИТА ОД ЈОНИЗУЈУЋИХ И НЕЈОНИЗУЈУЋИХ ЗРАЧЕЊА .....	58
1.9.	ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, АКЦИДЕНАТА И ОДБРАНА ЗЕМЉЕ .....	58
1.10.	ЗАШТИТА БИЉАКА И ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА .....	59
1.11.	ЗАШТИТА ОБЈЕКТА, АМБИЈЕНТАЛНИХ ЦЕЛИНА И СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ .....	59
1.11.1.	УТВРЂЕНА И КАТЕГОРИСАНА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА : .....	60
1.11.2.	ИЗУЗЕТНО ВРЕДНИ ОБЈЕКТИ ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА : .....	61
1.11.3.	ВРЕДНИ ОБЈЕКТИ ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА : .....	61
1.11.4.	АРХЕОЛОШКИ ЛОКАЛИТЕТИ .....	61
2.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА .....	62
2.1.	ПОДЕЛА ПО ЗОНАМА .....	62
2.2.	ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ : .....	63
2.2.1.	ОПШТИ ПОЈМОВИ : .....	63
2.2.2.	ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА - ВЕЛИЧИНА, ОБЛИК И ОРГАНИЗАЦИЈА .....	63
2.2.3.	ВИСИНА ОБЈЕКТА .....	64
2.2.4.	СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА .....	65
2.2.5.	ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА .....	65
2.2.6.	КРОВОВИ .....	66
2.2.7.	ОПШТА ПРАВИЛА : .....	66
2.2.8.	ПАРКИРАЊЕ .....	67
2.2.9.	ОГРАДЕ .....	67
2.2.10.	ОДВОДЊАВАЊЕ И НИВЕЛАЦИЈА .....	67
2.2.11.	ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ .....	68
2.3.	ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА .....	68
2.3.1.	СТАНОВАЊЕ .....	68
2.3.1.1.	ЗОНА "С1" .....	68
2.3.1.2.	ЗОНА "В1" .....	69
2.3.1.3.	ЗОНА "В2" .....	70
2.3.1.4.	СТАНОВАЊЕ "С2" .....	71
2.3.1.5.	СТАНОВАЊЕ "С2+" .....	72
2.3.1.6.	СТАНОВАЊЕ "С2к" .....	72
2.3.1.7.	СТАНОВАЊЕ "С3" .....	73
2.3.1.8.	СТАНОВАЊЕ "С3+" .....	73
2.3.1.9.	СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ .....	74
2.3.2.	АПАРТМАНИ И ПАНСИОНИ .....	74
2.3.2.1.	АПАРТМАНИ И ПАНСИОНИ 1 - "АП 1" .....	74
2.3.2.2.	АПАРТМАНИ И ПАНСИОНИ 2 - "АП 2" .....	75
2.3.2.3.	АПАРТМАНИ И ПАНСИОНИ 2+ - "АП 2+" .....	75
2.3.2.4.	ЗОНА "В3" .....	75
2.3.3.	ПОСЛОВАЊЕ .....	76

2.3.3.1.	ПОСЛОВАЊЕ – ПРОИЗВОДЊА „П“ .....	76
2.3.3.2.	ПОСЛОВАЊЕ - ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ „ПЈ“ .....	77
2.3.3.3.	ПОСЛОВАЊЕ - МЕШОВИТО „ПМ“ .....	77
2.3.4.	ЦЕНТРИ .....	78
2.3.4.1.	ЗОНА ЦЕНТАР 1 (Ц1) .....	78
2.3.4.2.	ЗОНА ЦЕНТАР 2 (Ц2) .....	79
2.3.4.3.	ЗОНА ЦЕНТАР 3 (Ц3) .....	80
2.3.4.4.	ЗОНА ЦЕНТАР 4 (Ц4) .....	80
2.3.5.	ХОТЕЛИ .....	81
2.3.5.1.	X1 .....	81
2.3.5.2.	X2 .....	82
2.3.5.3.	X3 .....	82
2.3.6.	ЈАВНИ ОБЈЕКТИ .....	84
2.3.6.1.	ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ЈАВНИХ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА 84	
2.3.6.2.	ЖЕЛЕЗНИЦА И ПОСЛОВАЊЕ .....	84
2.3.6.3.	КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ .....	85
2.3.6.4.	ОБРАЗОВАЊЕ .....	85
2.3.6.5.	ДЕЧИЈА ЗАШТИТА И ВАСПИТАЊЕ .....	86
2.3.6.6.	КУЛТУРА .....	86
2.3.6.7.	РЕЛИГИОЗНИ ОБЈЕКТИ .....	86
2.3.6.8.	УПРАВА И ДРЖАВНИ ОРГАНИ .....	87
2.3.6.9.	ЗДРАВСТВО .....	87
2.3.6.10.	ГРОБЉЕ .....	87
2.3.6.11.	ЦЕНТАР ЗА СОЦИЈАЛНИ РАД .....	88
2.3.6.12.	ПИЈАЦА .....	88
2.3.6.13.	СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА .....	88
2.3.7.	ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ СЕЛІНЕ Ц1 – Аутобуска станица .....	89
3.	МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈУ ПГР .....	94
3.1.	Планови детаљне регулације (ПДР) .....	94
3.2.	Кокурси .....	95
3.3.	Урбанистички пројекти .....	96
3.4.	Програми , пројекти и студије .....	96
3.5.	Завршне одредбе .....	97

