



Општина Врњачка Бања



**СТАМБЕНА СТРАТЕГИЈА  
ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА 2019. - 2029.  
СА АКЦИОНИМ ПЛАНОМ од 2019. – 2024.**

**ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА**

**ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА  
ВРЊАЧКА БАЊА**



## **ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА**

### **СТАМБЕНА СТРАТЕГИЈА ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА 2019-2029. са Акционим планом 2019 – 2024.**

**Израда:**

**ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА**

**Радни тим:**

**Горан Атанасковић, координатор**

**Зоран Рајић, правник, заменик директора**

**Маријана Штрбановић, дипл. инжењер архитектуре**

**Интерна стручна подршка:**

**Бранислав Бежановић, дипл. економиста, директор**

**Владан Стефановић, дипл. инжењер архитектуре**

**Екстерни стручни консултанти:**

**Валентина Крстић, мр економских наука**

**Сретен Јелић, др социолошких наука**

**Техничка подршка: Општинска управа општине Врњачка Бања  
Одељење за локални економски развој и  
Општинска стамбена агенција – Марија**

---

## САДРЖАЈ

### 0. ПРЕДУСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ СТРАТЕГИЈЕ

- 0.1. Потреба за израду стратегије и правни оквир
- 0.2. Методологија за израду Стратегије
- 0.3. Одлука СО о приступању изради Стамбене стратегије општине Врњачка Бања 2019 - 2029
- 0.4. Формирање координационог тела
- 0.5. Рад у радним телима
- 0.6. Јавна агенција Општинска стамбена агенција
  - а.) Мисија, визија и циљеви
  - б.) Историјат Агенције
  - в.) Делатност Општинске стамбене агенције
  - г.) Сарадња са институцијама и организацијама из земље и иностранства

### 1. ОПШТИ ПРИКАЗ СИТУАЦИЈЕ ИЗ ОБЛАСТИ РЕЛЕВАНТНИХ ЗА СТАНОВАЊЕ

- 1.1 Становништво.....
- 1.2 Економски профил заједнице.....
- 1.3 Коришћење земљишта.....
- 1.4 Инфраструктура.....
  - Саобраћајна инфраструктура.
  - Водоснабдевање .....
  - Одвођење отпадних вода .....
  - Атмосферска канализација .....
  - Гасоводна мрежа .....
  - Електроенергетска инфраструктура ...
  - Поштанска и телекомуникациона мрежа .....
- 1.5. Постојећа планска документа -----
- 1.6. Заштита културних добара и градитељског наслеђа .....

### 2. СТАМБЕНА СИТУАЦИЈА

- 2.1. Стамбена ситуација - генерална слика стања .....
- 2.1.1. Мрежа насеља .....
- а.) Мере заштите за зоне градитељског наслеђа .....
- б.) Мере заштите за објекте градитељског наслеђа .....
- 2.2. Управљање и одржавање стамбеног фонда.....
- 2.3. Стамбени фонд у јавном власништву.....
- 2.4. Рентални стамбени фонд.....
- 2.6. Стамбена ситуација рањивих група.....
- 2.7. Стамбене субвенције и подстицаји.....

---

### **3. ИЗГРАДЊА СТАНОВА**

- 3.1. Главни учесници, могућности и ограничења за унапређење стамбене изградње
- 3.2. Коришћење грађевинског земљишта за становање.....
- 3.3. Текућа стамбена изградња.....
- 3.4. Тржиште.....

### **4. ПРОЦЕНА САДАШЊИХ И БУДУЋИХ СТАМБЕНИХ ПОТРЕБА.....**

- 4.1. Анализа стејкхолдера о стању и потребама Врњачке Бање у области становања
  - а.) Спровођење анкете и анализа анкете
  - б.) SWOT анализа.
- 4.2. Закључци анализе
  - Закључци о процени садашњих и будућих стамбених потреба.....
  - Закључци о проблемима, ограничењима и препрекама.....
  - Закључци о добрим странама, могућностима и потенцијалима.....

### **5. ВИЗИЈА, МИСИЈА, СТРАТЕШКИ ЦИЉЕВИ И ПРИОРИТЕТИ**

- 5.1 Предлог визије и мисије становања .....
- 5.2. Предлог општег развојног циља.....
- 5.3.Предлог посебних стратешки циљева- приоритета.....
  - 5.3.1. Повећање доступности стамбеног простора домаћинствима која на Тржишту не могу да реше своје стамбене потребе.....
  - 5.3.2. Регулисање делова насеља са нелегалном стамбеном градњом и легализација нелегално изграђених објеката на територији општине Врњачка Бања
    - 5.3.3. Заштита објеката у зони градитељског наслеђа и њихова пренамена
    - 5.3.4. Формирање стамбеног фонда за изградњу и одржавање стамбених објеката....
    - 5.3.5.Регулација тржишта за закуп станова у приватном власништву..
    - 5.3.6.Уређење и опремање комуналном инфраструктуром недовољно опремљених насеља Врњачке Бање ради унапређења услова становања.....

### **6. МЕРЕ ЗА ОСТВАРЕЊЕ МИСИЈЕ, СТРАТЕШКИХ ПРИОРИТЕТА И ЦИЉЕВА**

- 6.1. Укљученост релевантних актера у реализацији стратешких циљева.....
- 6.2. Доношење општинских одлука и планских докумената за повећање степена изграђености за станове за домаћинства која на тржишту не могу да реше своје стамбено питање (Ревизија ГУПа).....

6.3. Доношење општинских одлука и планских докумената за решавање безбедности угрожених стамбених објеката у којима станују рањиве групе

- изградња нових стамбених јединица за измештање станара из угрожених објеката на другој локацији .....

6.4. Реконструкција вила у екстра и првој зони и њихова пренамена у ексклузивне објекте

- реконструкција угрожених вила на Чајкином брду и привођење намени у складу са мерама заштите градитељског наслеђа

6.5. Израда пројеката за стамбене објекте у складу са потребама корисника

6.6. Изградња стамбених јединица за све кориснике и запослене у јавном сектору

### 0.1. Потреба за израду стратешког документа и правни оквир

Становање спада у једно од **основних људских права**, а у Србији оно је и једно од основних егзистенцијалних питања грађана Србије. Становање је сектор веома важан и за локални економски развој, јер се изградњом и осталим активностима у стамбеном сектору активирају значајни економски потенцијали различитих привредних грана и запошљава значајан број радника.

Закон о становању и одржавању зграда који је донет 2016 год. (Сл. Гласник РС 104/2016) свеобухватно је уредио област становања инкорпорирајући три закона који судотада уређивали ову област, Закон о стаовању, Закон о социјалном становању и Закон о одржавању стамбених зграда.

Према члану 2 „Одрживи развој становања у смислу овог Закона представља

- 1) Унапређење услова становања грађана и очување и унапређење вредности стамбеног фонда уз унапређење енергетске ефикасности, смањење негативних утицаја на животну средину и рационално коришћење ресурса, односно усклађивање економског и социјалног развоја и заштите животне средине приликом развоја стамбеног сектора,
- 2) Одржавање и управљање стамбеним зградама, стамбео-пословним зградама, пословним зградама јавне намене или зградама које су проглашене за културно добро и зградама у заштићеним културно-историјским целинама, у циљу спречавања или отклањања опасности по живот и здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности, односно у циљу обезбеђивања сигурности зграде и њене околине.

Одрживи развој из става 1. Овог члана представља јавни интерес..

У циљу остваривања јавног интереса Република Србија аутономна покрајина и јединице локалне самоуправе доносе стратешке документе за спровођење стамбене политике и обезбеђују средства у својим буџетима за испуњење обавеза утврђених овим законом и стратешким документима.»

Стамбена стратегија општине Врњачка Бања за период 2013 – 2018. је обухватила основне смернице социјалног становања на територији општине Врњачка бања. У складу са тим актом започело се и са реализацијом прве фазе пројекта „Дубоки поток“, односно Регионалног стамбеног програма за трајно збрињавање избеглица – потпројекат IV – RHP-W4-AB/NOP1. Скупштина Републике Србије донела је у међувремену нови Закон о становању и одржавању зграда („Службени гласник Републике Србије“, број 104/2016). Тако је један од основних разлога за поступак израде нове **СТАМБЕНЕ СТРАТЕГИЈЕ ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА 2019 - 2029** управо садржан у законском основу.

Поједини елементи социјалног становања у Републици Србији развијају се већ неколико година. Почетак развоја елемената социјалног становања на новим основама, може се везати за спровођење Програма становања и интеграције избеглица у јединицама локалне самоуправе и уз помоћ надлежних државних органа. Исти је био суочен са бројним препрекама, пре свега због недостатка одговарајућег стратешког документа у стамбеној области. Одрживи развој становања подразумева: унапређење услова становања грађана и очување и унапређење вредности стамбеног фонда уз унапређење енергетске ефикасности, смањење негативних утицаја на животну средину и рационално коришћење ресурса, односно усклађивање економског и социјалног развоја и заштите животне средине приликом развоја стамбеног сектора у општини Врњачка Бања. Тим стратешким документом би се уређивали услови за одрживи развој социјалног становања и начин обезбеђивања и коришћења средстава за развој социјалног становања, као и друга питања од значаја за социјално становање.

Социјално становање у том смислу је становање одговарајућег стандарда које се обезбеђује уз подршку државе и субвенције јединице локалне самоуправе, а у складу са СТАМБЕНОМ СТРАТЕГИЈОМ ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА 2019 - 2029, програмом и пројектима за реализацију стратегије, домаћинствима која из социјалних, економских и других разлога не могу да обезбеде стан по тржишним условима, као и особама чија су занимања недостајућа у локалној самоуправи. Ради обезбеђивања услова за одрживи развој социјалног становања јединица локалне самоуправе треба да донесе локалну стамбену стратегију, планира буџетска средства као субвенцију за изградњу станова за социјално становање, утврђује остале подстицајне мере из своје надлежности: планирање и обезбеђење простора, закуп земљишта, накнада за уређивање земљишта, подстиче различите видове прибављања станова за социјално становање у власништву или у закуп, подстиче партнерство јавног и приватног сектора у области социјалног становања и друго, те да преко Општинске стамбене агенција реализује пројекте социјалног становања и управљања становима за социјално становање. Станови за социјално становање могли би се продавати под непрофитним условима и издавати у закуп. Станови дати у закуп не би се могли откупљивати, отуђивати и давати у подзакуп. Право на решавање стамбених потреба у складу са овим стратешким документом имају лица која су без стана, односно лица без стана одговарајућег стандарда и која из прихода које остварују не могу да обезбеде стан по тржишним условима, а имају и пребивалишта на територији Општине Врњачка Бања.

Своје упориште у закону има и „стамбена подршка“. Стамбена подршка је сваки облик помоћи за становање лицу које из социјалних, економских и других разлога не може сопственим средствима да реши стамбену потребу по

тржишним условима за себе и своје породично домаћинство. Стамбена подршка остварује се кроз програме који се дефинишу у складу са принципима: **рационалности**, у смислу да се стамбена подршка пружа од нивоа који може обезбедити сам корисник до нивоа задовољења његове стамбене потребе, односно да се са што мање средстава постигну што бољи ефекти по крајњег корисника; **правичности**, у смислу доделе помоћи пропорционално социјалној угрожености, односно да обим стамбене подршке буде већи за корисника који је у тежој стамбеној и социјалној ситуацији, а у случају особа са инвалидитетом пропорционално и степену инвалидитета; **финансијске одрживости**, у смислу да се кроз програм стамбене подршке уложена средства у највећој могућој мери врате како би се могла користити за будуће програме стамбене подршке; **социјалне одрживости**, у смислу обезбеђивања одговарајућих мера социјалне заштите тако да плаћање свих трошкова становања не угрози егзистенцију корисника; **институционалне одрживости**, у смислу да се услед смањења трошкова становања корисника не угрози пословање непрофитне стамбене организације која ту стамбену подршку пружа; **транспарентности** токова средстава у програму стамбене подршке, у смислу јасно приказаних извора финансирања и услова повраћаја средстава по изворима финансирања, као и приказ свих субвенција и олакшица; **просторно-урбанистичке адекватности** у смислу близине стамбених зграда и породичних кућа из програма стамбене подршке постојећим стамбеним зградама и комплексима, као и другим компатибилним наменама, саобраћајне доступности и доступности објектима јавних услуга, као што су основне школе, дечје установе, здравствене установе, центри снабдевања и друго, како не би дошло до просторне сегрегације стамбених зграда и породичних кућа из програма стамбене подршке. Стамбена подршка се остварује кроз: закуп стана; куповину и други начин стицања права својине над станом или породичном кућом; унапређење услова становања; помоћ за озакоњење стана или породичне куће и стамбено збрињавање.

Стратешки приступ је обухватна и широка платформа за деловање у области социјалног становања, која покрива сва битна питања која треба решавати и утврђује различите оперативне спроводљиве и најделотворније начине за решавање тих питања, који се могу примењивати самостално или истовремено комбиновати, у зависности од дате ситуације. Ови начини подршке државе у решавању стамбених потреба, који су формулисани у програмским моделима, даће стратегији неопходну флексибилност у спровођењу и усмеравање у оном правцу који буде показао најбоље резултате.

Ради остваривања јавног интереса у области становања и спровођења циљева и мера, а на основу напред наведеног, јединица локалне самоуправе треба да донесе нову локалну стамбену стратегију и акциони план за њено



спровођење. Локална стамбена стратегија спроводи се кроз програме и пројекте стамбене подршке, као и друге стамбене програме и пројекте којима се остварују циљеви и мере стамбене политике јединице локалне самоуправе. Јединица локалне самоуправе треба да донесе локалну стамбену стратегију и програм стамбене подршке; реализује стамбене пројекте у складу са Програмом стамбене подршке; реализује стамбене пројекте и друге мере и активности у складу са локалном стамбеном стратегијом и акционим планом; планира буџетска средства за спровођење локалне стамбене стратегије и стамбених пројеката; обезбеђује средства за субвенционисање закупнине и друге облике субвенционисања; планира, припрема и уређује земљиште за реализацију стамбених пројеката; донесе акт о начину располагања становима у јавној својини који се додељују као вид стамбене подршке и помаже реализацију енергетских услуга у стамбеном сектору.

Полазећи од чињенице да се предложеном регулаторном реформом држава још чвршће определила да развија јавну интервенцију у становању, кроз оснивање нових фондова за стамбену подршку како на републичком тако и на локалном нивоу, даљи развој и снажније устројство стратешких и програмских докумената, па тако и кључних институција - локалних стамбених агенција, Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре је недвосмислено разјаснило да су делатности локалних стамбених агенција од општег интереса у складу и са Законом о становању и одржавању стамбених зграда, да је њихово пословање непрофитно и да се заједнички одреди оптималан будући организациони облик уз очување постојећег стручног потенцијала, поткрепљујући ову чињеницу и одговарајућом одлуком Европске комисије о државној помоћи у пружању јавних услуга са којом се усклађује домаће законодавство.

Израду локалних стамбених стратегија предвиђа Закон о становању и одржавању зграда (Сл. Гласник РС бр. 104/2016), као предуслов за пријем средстава за финансирање програма социјалног становања са републичког нивоа, али општина Врњачка Бања је овакав документ припремила првенствено ради сагледавања проблема овог, генерално запостављеног сектора. Очекујемо да ће се усвајањем овог документа поставити почетна основа за заједничко, синергичко деловање привреде и јавне управе, а у одређеним сегментима, као што је то одржавање зграда у етажној својини, и активно учешће грађана. Поред тога установиће се стратешке смернице за обезбеђивање станова породицама које нису у могућности да реше своје егзистенцијално питање по тржишним ценама.

Стамбена стратегија неће дати тренутна решења за кључне проблеме који су у њој препознати (као што су: недостатак доступног стамбеног простора, пропадање постојећег стамбеног фонда, неконтролисана неформална

урбанизација), али се надамо да ће покренути промене и пружити оквир за њихово системско решавање

На основу установљене потребе за доношење новог стратешког документа који ће регулисати одрживи развој становања општине Врњачка Бања као јавни интерес и на основу опредељеног изворног делокруга пословања предузећа Општинске стамбене агенција Врњачка Бања, Скупштина општине Врњачка Бања је на својој редовној 17. седници, одржаној дана 27.07.2018. године О Д Л У К О М о приступању изради СТАМБЕНЕ СТРАТЕГИЈЕ ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА 2019 – 2029, број 9-368/18 од дана 27.07.2018. године стручну израду је поверила истој.

### 0.2.Методологија за израду Стратегије

Методологија за израду стратешког документа је садржана у новом Закону о планском систему Републике Србије који је почео с применом 29.10.2018. године којим је предвиђено да Локлана самоуправа припрема и доноси стратешка планска документа и јавне политике.

Према Члану 9. „План развоја јединице локалне самоуправе јесте дугорочни документ развојног планирања, који за период од најмање седам година усваја скупштина јединице локалне самоуправе, на предлог надлежног извршног органа јединице локалне самоуправе.

План развоја из става 1. Овог члана садржи преглед и анализу постојећег стања, визију односно жељено стање, приоритетне циљеве развоја који се желе постићи, као и преглед и кратак опис одговарајућих мера које се даље разрађују документима јавних политика и средњерочним планом јединице локалне самоуправе.

Према члану 11. „Стратегија јесте основни документ јавне политике, којим се на целовит начин утврђују стратешки правац деловања и јавне политике у **конкретној области** планирања и спровођења јавних политика утврђених прописом Владе. Стратегија се по правилу усваја за период од пет до седам година а остваривање њених циљева планира се и прати посредством акционог плана за спровођење стратегије.“

Чланом 29. је утврђена надлежност за израду докумената јавних политика. „Учесник у планском систему који је надлежан за израду документа јавних политика (у даљем тексту надлежни предлагач) тај документ израђује у оквиру свог законског делокруга и подноси га на усваје учеснику у планском систему који је надлежан за усвајање документа јавних политика (у даљем тексту надлежни доносилац)“

Чланом 34 предвиђена је обавеза спровођења консултација у свим фазама израде документа јавних политика

„Надлежни предлагач је дужан да омогући учешће свих заинтересованих страна и циљних група у процесу консултација које током израде документа јавних политика. У зависности од обухвата документа јавне политике у процес консултација се укључују заинтересоване стране и циљне групе из реда грађана и привредних субјеката, удружења грађана и других организација цивилног друштва, научно истраживачких, струковних и других организација, као и представници државних органа, локалних власти и осталих учесника у планском систему који спроводе или у односу на које се спроводи та политика.

Надлежни предлагач разматра сугестије које током консултација износе заинтересоване стране и циљне групе.

Надлежни предлагач информисе учеснике консултација о резултатима спроведених консултација, а посебно о разлозима због којих одређене сугестије нису укључене у документ јавне политике.

Информације о резултатима спроведених консултација који нарочито обухватају податке о консултованим странама, обиму и методама консултација, питањима о којима се расправљало, током консултација, затим примедбама, сугестијама и коментарима који су узети у разматрање и онима који нису уважени, као и о разлозима за њихово неприхватање, надлежни предлагач представља у оквиру јавне политике.

Ако се приликом израде документа јавних политика не спроводи анализа ефеката, информације о резултатима спроведених консултација прилажу се уз предлог документа јавне политике.

Надлежни предлагач је дужан да информације о резултатима спроведених консултација објави на својој интернет страници најкасније у року од 15 дана од дана завршетка консултација.

Надлежни предлагач може, имајући у виду резултате консултација које спроводи током израде документа јавних политика, донети одлуку да у радну групу за израду тог документа укључи и репрезентативне представнике заинтересованих страна и циљних група.

Влада ближе уређује детаљан поступак и методе спровођења консултација“

### **0.3. Одлука о приступању изради Стамбене стратегије**

На основу потребе за израду Стамбене стратегије која је настала ради скорог истека термина важења постојеће Стратегије до 31.12.2018. године, општина Врњачка Бања је покренула поступак за израду нове Стамбене стратегије општине Врњачка Бања на период од 10 година са акционим планом за првих 5 година, односно на период од 2019. – 2024. године. У складу са Статутом

## Стамбена стратегија општине Врњачка Бања 2019. - 2029

Општинско веће је предложило Скупштини општине предлог за доношење Одлуке о изради стратешког документа који је Скупштина усвојила и донела Одлуку о изради Стамбене стратегије

ОДЛУКА:

Скупштина општине Врњачка Бања на својој редовној 17. седници одржаној дана 27.7.2018.године на основу чл. 32. Закона о локалној самоуправи ("Сл.гласник РС", 129/07, 83/14-др.закон и 101/16-др.закон), чл. 2.став 1., 88., 89., 92., 108., 109. и 115. Закона о становању и одржавању стамбених зграда ("Сл.гласник РС", бр.104/16) и чл. 36. Статута општине Врњачка Бања ("Сл. лист Општине Врњачка Бања", бр. 23/16 – пречишћен текст), доноси

### О Д Л У К У

о приступању изради Стамбене стратегије општине Врњачка Бања  
2019-2029. године

Члан 1.

Овом Одлуком приступа се изради Стамбене стратегије општине Врњачка Бања 2019-2029. године.

Члан 2.

Задужује се Општинска стамбена агенција да изради документ из члана 1.ове Одлуке.

Члан 3.

Рок за израду документа из члана 1. ове Одлуке је 120 (стодвадесет) дана од дана ступања на снагу ове Одлуке.

Члан 4.

Обавезује се организациона јединица за локални економски развој Општинске управе општине Врњачка Бања да пружи стручну консултантску помоћ Агенцији при изради документа из члана 1 ове Одлуке.

Члан 5.

Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Врњачка Бања".

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА  
Број: 9-368/18 од 27.7.2018.године  
ЗАМ. ПРЕДСЕДНИКА  
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ Дане Станојчић,с.р.

## 0.4.– Формирање Координационог тела

Општинска стамбена агенција Врњачка Бања је након добијања налога од оснивача Општине Врњачка Бања за израду Стамбене стратегије приступила раду по процедурама за израду стратешких докумената. Почетком августа месеца, тачније 7.8.2018. године објавила је Обавештење за јавност на својој веб страници и путем локалних медија Врњачка Радио телевизија позвала сва заинтересована јавна предузећа, јавне установе, приватна предузећа, удружења грађана и остале заинтересоване стране и циљне групе да се укључе у изради исте. Након прикупљања писма заинтересованости Одлуком бр. 350-1634/18-1 директор Бранислав Бежановић је 29.08.2018. године формирао Координационо тело / Савет за израду Стратегије на чело са председником општине Бобаном Ђуровићем.

### ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА

36210 Врњачка Бања, ул. Војвођанска 3-5

e-mail: [direkcijavb@mts.rs](mailto:direkcijavb@mts.rs)

На основу чл. 2 Одлуке о приступању изради Стамбене стратегије општине Врњачка Бања 2019.-2029. год. („Сл. лист општине Врњачка Бања, бр.21 од 27.07.2018 ) и члана 34. Статута Општинске стамбене агенције и Одлуке УО бр. 350-1620/12 од 26.12.2012. директор Агенције доноси

### ОДЛУКУ

#### **О ОСНИВАЊУ КООРДИНАЦИОНОГ ТЕЛА/САВЕТА ЗА ИЗРАДУ СТАМБЕНЕ СТРАТЕГИЈЕ ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА ЗА ПЕРИОД 2019.-2029. СА АКЦИОНИМ ПЛАНОМ 2019.-2024.**

1. Оснива се Координационо тело/Савет за координисање процесом израде Стамбене стратегије општине Врњачка Бања 2019. – 2029. у следећем саставу:
  - Бобан Ђуровић – председник општине за председника Координационог тела,
  - Бранислав Бежановић, директор Општинске стамбене агенције за заменика председника Координационог тела,
  - Душан Стевановић, помоћник председника општине, члан,
  - Иван Радовић, председник Скупштине општине, члан
  - Милан Плањанин, одборник СО, члан
  - Миљко Арсић, одборник СО, члан
  - Драгољуб Богдановић, одборник СО, члан
  - Сандра Миодраговић – директор Центра за социјални рад, члан,
  - Весна Малићанин – директор Дома здравља „Др. Никола Џамић“, члан,
  - Даница Гочанин – координатор испоставе Националне службе за запошљавање филијала у Врњачкој Бањи, члан,

- Иван Трифуновић, директор Туристичке организације Врњачка Бања, члан
- Саша Миленковић, директор ЈУ Културни центар Врњачка Бања, члан
- Дејан Лучић, директор ЈУ Народна библиотека „Др. Душан Радић“, члан
- Лазаревић Ивица, директор ЈП „Шуме Гоч“, члан
- Драгослав Благојевић, директор ЈП „Белимарковац“ Врњачка Бања, члан
- Небојша Ристић, директор ЈКП „Бањско зеленило и чистоћа“, члан
- Стеван Драшковић, директор ЈП „Борјак“, члан
- Директор ЈП „Врући извори“ Грачац, члан
- Иван Дунић, директор ЈП „Нови аутопревоз“, члан
- Драгана Хаџи Ристић, директор предшколске установе „Радост“, члан
- Проф. др Драго Цвијановић, декан Факултета за хотелијерство и туризам у Врњачкој Бањи, члан
- Снежана Топаловић, Угоститељско туристичке школе са домом ученика Врњачка Бања, члан
- Игор Дрманац, председник Актива директора основних и средњих школа, члан
- Лидија Дувал, директор предузећа Барингтон груп балканс, члан
- Дишовић Слободан, секретар Црвеног крста Врњачка Бања, члан
- Љиљана Вучетић, председник Удружења родитеља деце ометене у развоју, члан,
- Иван Трипковић, председник Удружења ратних и војних инвалида, члан,
- Жарко Марковић, председник УГ „Новоселац“, Ново село
- Славица Пајић, председник УГ „Вртови пријатељства“ Врњачка Бања, члан
- Валентина Крстић, председник УГ „Центар за децу и омлади Врњ.Бања“, члан,
- Сања Дреновак, председник УГ „Сунце“ Врњачка Бања, члан
- Михајло Сарић, Шеф службе за катастар непокретности Врњачка Бања
- Саша Радисављевић, секретар Скупштине општине Врњачка Бања
- Горан Петровић, ОУП Врњачка Бања
- Душан Радовић, Спортски центар
- Саша Васић, Удружење Рома Грачац

### 2. Задатак координационог тела је да:

- заступа ставове установе и општине као целине у току израде Стамбене стратегије општине Врњачка Бања,
- формира радно тело/ радну групу/е на основу делегираних чланова из редова свих организација/институција и актом о формирању уреди радне обавезе и задатке чланова,
- прати, усмерава и координира рад Општинског форума током процеса израде Стамбене стратегије општине Врњачка Бања,
- омогући приступ информацијама неопходних за техничку анализу приоритетних области,
- пружи помоћ у координацији између општинских, регионалних и републичких јавних предузећа и установа.

3. Техничко - организационе послове за послове Координационог тела ће обављати Општинска стамбена агенција, а административне и стручне консултантске послове Одељење за локални економски развој и спољни стручни консултанти у складу са потребама процеса.
4. Ова Одлука ступа на снагу даном доношења, а биће објављена у „Службеном листу, општине Врњачка Бања“.

ДИРЕКТОР  
Бранислав Бежановић

Број 350-1634/18-1 од 29.08.2018. године

### 0.5. Рад Радних тела

Први састанак **Координационог тела/савета** одржан је дана 29.08.2018. године на коме је директор Општинске стамбене агенције обавестио све присутне о поверавању израде Стратегије агенцији и да је Стамбена агенција за стручног консултанта ангажовала Валентину Крстић, магистра економских наука за управљање у јавном сектору. Валентина Крстић је представила методологију по којој ће се радити документ и као суштину и значење истог за развој Врњачке Бање у овој области. Током састанка дато је објашњење да је потребно да сви чланови овог тела доставе податке из њиховог делокруга пословања релевантне за израду Стратегије. Такође поред основних података, потребно је да попуне Анкетни упитник који се конкретно односи на стање и потребе њихових запослених и корисника у области становања. Анкетни упитник су израдили Валентина Крстић и професор др Сретен Јелић, који су касније и извршили анализу истог. Сви учесници су позвани и да уколико су заинтересовани укључе у израду овог документа и именују чланове радне групе.

У циљу ширег консултативног процеса у изради Стратегије израде документа формирана је **Радна група** састављена од представника свих организација, јавних предузећа и установа, чланова Координационог тела. Ова радна група је састављена једним делом од директора јавних предузећа и установа, председника удружења, а другим делом од оперативних сарадника који су директори овластили да учествују у раду у име њиховог предузећа, институције, организације. Радна група је уз присуство председника општине и стручних консултаната одржала радни састанак на Факултету за хотелијерство и туризам дана 28.09. 2018. године где су разматрана сва битна питања, урађена глобална SWOT анализа, дефинисани визија, општи приоритети и одређени стратешки правци развоја стамбене политике општине.

У циљу стручне и ефикасне израде стратешког документа директор општинске стамбене агенције је формирао **Оперативни радни тим** састављен од запослених у Општинској стамбеној агенцији који ће оперативно радити са екстерним стручним консултантима Валентином Крстић и Сретеном Јелићем. За координатора радног тима за израду стратегије одређен је Горан Атанасковић, дипл. менаџер, а за чланове Зоран Рајић, дипл. правник и заменик директора Општинске стамбене агенције и Маријана Штрбановић, дипломирани архитекта. Овом основном радном тиму прикључују се и представници координационог тела у складу са њиховим интересима. Приликом израде стратешког документа највеће присуство је забележено приликом израде SWOT анализе и при дефинисању општих циљева и приоритета развоја стамбене политике општине Врњачка Бања. Радни тим се током процеса израде стратегије састајао више пута месечно ради презентовања напретка у процесу израде, истицања потреба за додатним подацима и усклађивања испуњених задатака.

### 0.6. Општинска стамбена агенција

#### а.) Мисија, визија и циљеви

Мисија Агенције је планирање и изградња Општине Врњачка Бања кроз израду планских докумената вишег и нижег реда, изградња и одржавање путне инфраструктуре, као и изградња и одржавање јавне расвете и обезбеђивање услова за изградњу социјалних стамбених јединица за шта ОСА има одговарајућу лиценцу за рад од министарства надлежног за становање, а која ће даље управљати изградњом станова намењених за социјално становање на територији Врњачке Бање.

Визија Агенције је изграђена модерна и уређена инфраструктуре Општине Врњачка Бања и плански уређен простор становања и пословања

Циљеви су усмерени ка уређењу путне инфраструктуре по савременим стандардима, моделима и уређењу инфраструктуре јавне расвете, покривености целе општине јавном расветом, економичном и енергетски ефикасном, лед расвета и натријумове светиљке, израђена планска документа која омогућавају развој општине у стретешким правцима, пре свега туризма и угоститељства, привлачење инвеститора за улагања у туризам, производне капацитете, развој пољопривреде и сточарства и израђена документа за решавање стамбеног питања становништва Врњачке Бање које нема могућности за куповину или закуп станова по тржишној вредности (млади, ратни војни инвалиди, самохрани родитељи, жртве насиља, инвалидна лица, Роми, избеглице, расељена лица, стручњаци који недостају у локалној заједници).



### **б.) Историјат Агенције**

Општинска стамбена агенција - Друштво стицалац, је основано одлуком Скупштине општине Врњачка Бања бр. 9-737/12 од 17.12.2012. године.

Дирекција за планирање и изградњу општине Врњачка Бања ЈП Врњачка Бања - Друштво преносилац је основана одлуком Скупштине општине Врњачка Бања, 023-1/96, од 10.10.1996. године. Друштво стицалац: Општинска стамбена Агенција Врњачка Бања, регистровано код Привредног суда Краљево посл. бр. Fi 13/2013, дана 31.1.2013. године, матични број: 17831127, ПИБ: 107947891, шифра делатности: 68.10 - куповина и продаја властитих некретнина, са седиштем у Врњачкој Бањи, ул. Војвођанска бр. 3-5. Оснивач оба Друштва, учесника ове статусне промене је Општина Врњачка Бања, ПИБ: 100917981, матични број: 07175981, ул. Крушевачка 17, Врњачка Бања, чији је удео у основном капиталу Друштва преносиоца и Друштва стицаоца 100 (сто) одсто, Дан припајања Дирекције за планирање и изградњу општине Врњачка Бања ЈП, Општинској стамбеној агенцији Врњачка Бања, по Општинској одлуци је 30.11.2016. године а de facto and de jure припајање је извршено 17.03.2017. године регистрацијом у АПР. Правни основ садржан је у члану 55. став 1. Закона о јавним агенцијама („Сл. гласник РС“, бр. 18/2005 и 81/2005 – испр.) којим је одређено да аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе могу да оснују јавну агенцију кад су на то овлашћене својим општим актом.

Агенција се финансира из:

- средстава буџета општине намењених за стамбену изградњу, социјално становање или опредељена на основу посебних одлука надлежних органа општине,
- средстава буџета општине за поверене послове (обезбеђивање услова за уређивање, употребу, унапређивање и заштиту грађевинског земљишта)
- сопствених средстава од наплаћених цена услуга;
- трансфера од других нивоа власти,
- донација, - прилога покровитеља, примања од задужења према међународним институцијама за финансирање социјалног становања и других прилога и прихода које оствари према закону.

### **в.) Делатност Општинске стамбене агенције**

Претежна делатност Општинске стамбене агенције Општине Врњачка Бања је:

- 68.10 – куповина и продаја властитих некретнина

Поред претежне делатности, Општинска стамбена агенција Општине Врњачка Бања обавља и следеће делатности:

- 64.19 остало монетарно посредовање;

- 68.20 изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима
- 68.32 управљање некретнинама за накнаду
- 71.11 архитектонска делатност
- 71.12 инжењерске делатности и техничко саветовање
- 73.11 делатност рекламних агенција
- 73.20 истраживање тржишта и испитивање јавног мњења
- 81.21 услуге редовног чишћења зграда и
- 81.22 услуге осталог чишћења зграда и опреме.
- 41.10 Разрада грађевинских пројеката
- 42.11 Изградња путева и аутопутева
- 43.11 Рушење објеката
- 43.12 Припрема градилишта
- 43.21 Постављање електричних инсталација
- 70.22 Консултантске активности у вези са пословањем и осталим управљањем.

Тренутно Агенција има 20 запослених од којих 15 са високом стручном спремом (архитекте, грађевински инжењери, економисте, правник) што је показатељ њеног високог кредибилитета за обављање делатности за коју је основана. Директор Општинске стамбене агенције је дипломирани економиста Бранислав Бежановић.

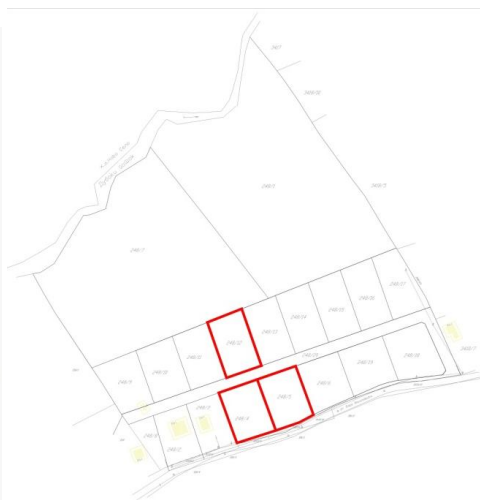
### в.) Реализоване активности у области социјалног становања

#### ПРОЈЕКАТ „ДУБОКИ ПОТОК“

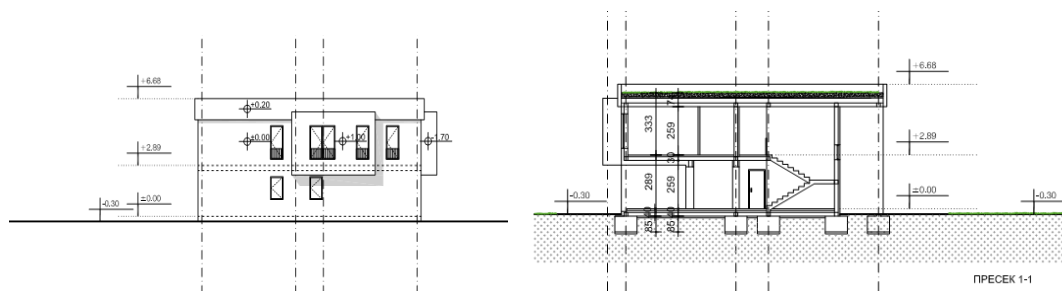


Између Општине Врњачка Бања и Комесаријата за избеглице и миграцију потписан је уговор о градњи станова за решавање стамбених потреба избеглих и расељених лица, као највише заинтересоване групе. Општина Врњачка Бања је већ предвидела одређена новчана средства на датој позицији за локацију „Дубоки поток“. Радови су почели у првој половини 2017. године.

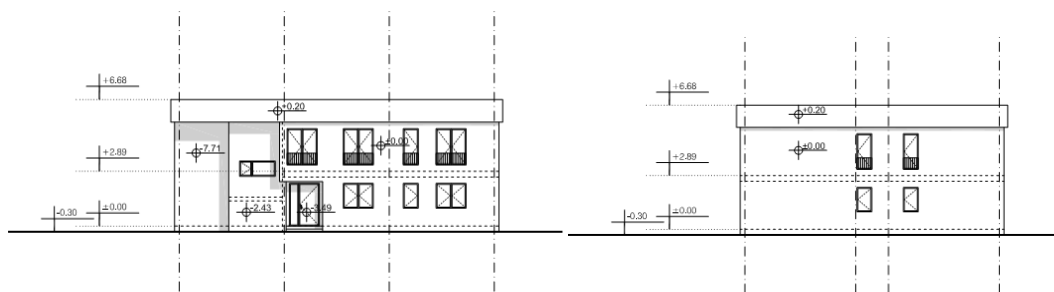
Односно, започета је изградња породичних стамбених објеката са стамбеним јединицама на к.п. 248/4, 248/5 и 248/12 а све у К.О. Врњачка Бања (прва фаза пројекта „Дубоки поток“). Општинска стамбена агенција општине Врњачка Бања тако наставља са радом на реализацији пројекта „Дубоки поток“. Општинска стамбена агенција општине Врњачка Бања је учествовала у изради и прибављању техничке документације за грађење вишепородичних стамбених објеката за потребе регионалног стамбеног програма за трајно збрињавање избеглица - ПОТПРОЈЕКАТ IV – RHP-W4-AB/NOP1 као и у поступку добијања следећа три решења о грађевинским дозволама:



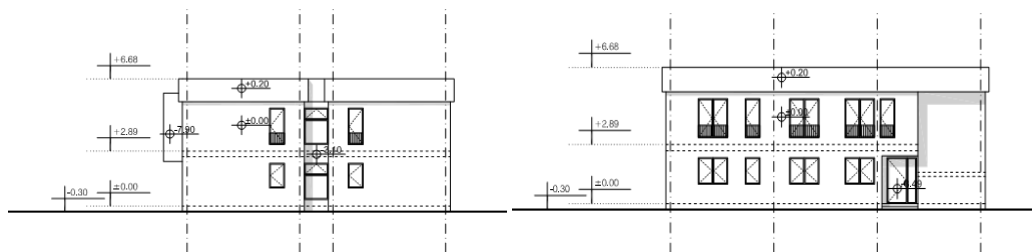
**1. РЕШЕЊЕ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ**, број:ROP-VBN-4720-CPIN-2/2016, од дана: 22.07.2016.године, којим се дозвољава инвеститору Општина Врњачка Бања извођење радова на изградњи колективног стамбеног објекта социјалног становања на к.п.248/4, у К.О.Врњачка Бања (Класификациони бр.112221), категорија „Б“, спратности објекта Пр+1+Пк, бруто површине објекта 522,57м<sup>2</sup>, нето површине објекта 424,74м<sup>2</sup>, предрачунска вредност објекта 29.726.686,00 динара. Према обрачуну бр.35-834/16, од 21.07.2016.г. Дирекције за планирање и изградњу ЈП општине Врњачка Бања, инвеститор је дужан да изврши уплату доприноса за уређење грађевинског земљишта, у износу од 1.872.204,31 динара, јенократно, у целости, најкасније до подношења пријаве радова.



**2. РЕШЕЊЕ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ.** број:ROP-VBN-4865-CPIN-2/2016, од дана: 22.07.2016. године, којим се дозвољава инвеститору Општина Врњачка Бања извођење радова на изградњи колективног стамбеног објекта социјалног становања на к.п.248/5, у К.О.Врњачка Бања (Класификациони бр.112221), категорија „Б“, спратности објекта Пр+1+Пк бруто површине објекта 493,67м<sup>2</sup>, нето површине објекта 391,26 м<sup>2</sup>, предрачунска вредност објекта 20.735.763,15 динара. Према обрачуна бр.35-831/16, од 21.07.2016.г. Дирекције за планирање и изградњу ЈП општине Врњачка Бања, инвеститор је дужан да изврши уплату доприноса за уређење грађевинског земљишта, у износу од 1.724.628,3 динара, јенократно, у целости, најкасније до подношења пријаве радова.



**3. РЕШЕЊЕ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ.** број:ROP-VBN-4872-CPIN-2/2016, од дана: 21.07.2016. године, којим се дозвољава инвеститору Општина Врњачка Бања (МАТ 07175981, ПИБ 100917981) извођење радова на изградњи колективног стамбеног објекта социјалног становања на к.п.248/12 у К.О.Врњачка Бања (Класификациони бр.112221), категорија „Б“, спратности објекта Су+Пр+1, бруто површине објекта 404,14 м<sup>2</sup>, нето површине објекта 398,80 м<sup>2</sup>, предрачунска вредност објекта 22.324.118,05 динара. Према обрачуна бр.35-826/16, од 20.07.2016.г. Дирекције за планирање и изградњу ЈП општине Врњачка Бања, инвеститор је дужан да изврши уплату доприноса за уређење грађевинског земљишта, у износу од 1.758.260,53 динара, јенократно, у целости, најкасније до подношења пријаве радова





Планирани изглед објекта у Дубоком потоку

### г.) Сарадња са институцијама и организацијама из земље и иностранства

Током наредног пословног периода, Општинска стамбена агенција Врњачка Бања има у плану да што више сарађује са надлежним општинским и републичким институцијама на изради прописа и других докумената од значаја за њено функционисање и реализацију њених пројеката, као и за уређење саме стамбене области.

Општинска стамбена агенција Врњачка Бања према потреби формира стручне тимове на изради предлога нацрта аката за коришћење средстава за социјално становање, да их припрема и доставља ресорном Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре (МГСИ), које ће већ у даљој процедури утврдити коначне нацрте докумената. Све у складу са новим Законом о становању и одржавању зграда („Службени гласник Републике Србије”, број 104/2016).

Општинска стамбена агенција општине Врњачка Бања још посебно наглашава следећу **смерницу** из Националне стратегије социјалног становања, на основу која гласи: „Проблем је што се често погрешно подразумева, да ови станови, који су „бесплатно” прибављани, не коштају ништа ни у фази експлоатације. Дугорочно посматрано, ово „бесплатно” становање је економски неодрживо и ствара лошу навику и разумевање да је могуће становати без плаћања трошкова становања, чак и када се промене економске прилике домаћинства на боље. Стога је потпуно изражавање трошкова становања у функцији избегавања ове замке, која се формира у свести људи услед недостатка информација о тим стварним и неопходним трошковима.“

С' обзиром да неки од претходних закуподаваца више не постоје, а да се они који постоје више не баве овим пословима, то Општинска стамбена агенција општине Врњачка Бања **приступа поновном успостављању и устројству система закуподавног облигационог односа са закупцима** а све према Одлуци СО Врњачка Бања, број 9 – 737/12, од 17.12.2012. године, којом

је основана, затим по Статуту Општинске стамбене агенције број 350 - 1620 / 12, од 26. 12. 2012. године, руководећи се смерницама из Националне стратегије социјалног становања, на основу члана 45. став 1. Закона о Влади („Службени гласник Републике Србије”, број 55/05, 71/05 - исправка, 101/07, 65/08 и 16/11), те у духу Закона о социјалном становању („Службени гласник Републике Србије”, број 72/2009) и у складу са одредбама истог.

Експлицитно је да се ради о комплексној области дрштвеног живота са недостацима средстава у јавним буџетима за спровођење стамбених програма за најсиромашније, као и непостојањем буџетских раздела за те потребе, сталног и одрживог извора финансирања програма социјалног становања (нпр. фондови обртних средстава), непостојањем стамбених додатака, као института стамбене подршке за најсиромашнија домаћинства, нивоом зарада и незапослености, наглим променама кретања на тржишту капитала и на стамбеном тржишту, наглим „израњањем” социјалних стамбених потреба, које неће бити могуће задовољити у кратком року, порастом стамбених потреба насталих услед непредвиђених околности (природне непогоде, повећање немогућности наплате постојећих стамбених кредита и принудно извршење хипотеке првог реда и слично) и непостојањем финансијске дисциплине повраћаја уложених средстава у стан и очекивања да се стан добија на поклон. Због свега тога, Општинска стамбена агенција општине Врњачка Бања је отпочела процес **израде обједињене електронске базе података** о стамбеним потребама и могућностима за развој сектора социјалног становања на локалном нивоу.

У наредном периоду Општинска стамбена агенција Врњачка Бања треба да интензивира активности на реализацији обезбеђења стамбених решења за становништво са ниским и средњим примањима, финансирањем изградње станова за социјално становање и подршке развоју главних инструмената система социјалног становања.

Запослени у општинској стамбеној агенцији Врњачка Бања ће бити у обавези да активно учествују у обукама и семинарима о одрживом становању, на актуелне теме из ове области као што је „Јачање капацитета за одрживо становање“, као и у доношењу закључака са стручних заседања о стамбеном збрињавању и смањењу ризика од катастрофа, улози државе и јавне интервенције у прибављању станова, ценовној доступности становања, одрживијем становању у контексту ниског животног стандарда, управљању и одржавању стамбених зграда у својини више лица и активностима донатора и међународним организацијама.

Општинска стамбена агенција Врњачка Бања сарађује са удружењима и асоцијацијама, учествује редовно у раду на седницама скупштине истог, као и у

организацији даљих активности његових радних група за израду важних докумената.

Са циљем проширења досадашње сарадње и успостављања што активнијег учешћа у изради и реализацији стратешких и акционих планова из области стамбене политике, сарађује са релевантним актерима и одржава састанке ради дефинисања конкретних активности у оквиру реализације појединих програма и пројеката.

### **1. ОПШТИ ПРИКАЗ СИТУАЦИЈЕ ИЗ ОБЛАСТИ РЕЛЕВАНТНИХ ЗА СТАНОВАЊЕ**

Општина Врњачка Бања данас представља туристичко, природно, здравствено-лечилишно, спортско рекреативно, културно и просветно језгро у средишту Шумадијске области. Територија општине Врњачка Бања се простире на површини од 238,6 км<sup>2</sup> са поделом на 13 катастарских општина, на чијој територији функционише 14 насеља у којима према подацима РЗС за 2016 годину живи 26.544 становника, а према подацима из најновијег Статистичког годишника за 2018 годину на дан 30.6.2017. живи 26.322 становника

Општина Врњачка Бања је основна територијална јединица у којој грађани остварују локалну самоуправу у складу са Уставом. Територију општине чине подручја насељених места, месне заједнице односно катастарске општине које улазе у њен састав и то: МЗ Врњачка Бања, Липова, Рсавци, Руђинци, Врњци, Штулац, Грачац, Отроци, Ново Село, Подунавци, Вукушица, Вранешци, Станишинци и Гоч.

#### **1.1. СТАНОВНИШТВО**

На територији општине Врњачка Бања према попису из 2011. године је живело 27.332 становника, што у односу на 2018 годину (26.332 становника) из године у годину показује на благ пад броја становника. Међутим, наставља се тренд миграције становника у општинском центру и приградским насељима, док у сеоским насељима број становника опада, што за последицу има већу потражњу стамбеног простора у градском насељу.

Демографска слика општине се одликује ниским природним прираштајем, сниженом стопом фертилитета и наталитета, великим миграцијама у оквиру граница општине, као и старење сеоских насеља. Велики прилив становништва у општину Врњачка Бања и њену приградску зону

превазилази апсорпционе могућности општинске комуналне и саобраћајне инфраструктуре, а из овога произилазе многи проблеми који притискају сам центар Врњачке Бање. Такође, важан процес који се одвија поседњих година је велики одлив високо образованог младог становништва које након завршетка факултета, услед немогућности запослења у Врњачкој Бањи, након студија остаје у великим градским центрима или одлази у иностранство.

### 1.1.1. Анализа стања на нивоу општине Врњачка Бања

#### а. Демографске карактеристике

##### Укупно становништво

Подручје општине Врњачка Бања обухвата општински центар Врњачка Бања и 13 сеоских насеља, тако да становништво према урбано-руралној површини чини 37,3% градског и 62,7% сеоског становништва.

Кретање становништва на подручју општине Врњачка Бања са проценама до 2016. године, поред апсолутног смањења становништва, карактеришу три основне детерминанте: механички прилив, негативни природни прираштај и демографско пражњење брдско-планинског подручја. Према подацима РЗС процењује се просечно смањење броја становника на територији општине Врњачка Бања за 3,6% за период 2011-2016. године. Период од 1948. године до 2012. године карактерише позитиван тренд (са 15.916 у 1948. години, број становника на подручју општине Врњачка Бања се повећао на 27.527 у 2012. години). Међутим, у последњим декадама 1971-1981. и 1991-2012. године општина Врњачка Бања бележи смањење стопе прираста укупног становништва (12,1 и 4,3 на 1.000 становника). Такође, вредности ланчаних индекса опадају (са 116,6 у 1971. на 102,4 у 2002. и 103,2 у 2012. години). Последњих пет година по први пут се бележи и апсолутни пад броја становника са 27.527 у 2012. години, на 26.322 у 2017. години. Наведену констатацију треба имати увек у виду када се анализирају каснији подаци о кретању незапослености, како би јасније били сагледани трендови кретања на тржишту рада.

Табела 1 Упоредни преглед пораста – пада броја становника на територији Општине Врњачка Бања у периоду 1948-2016.

Година	Број становника	Базни индекси	Ланчани индекси
1948.	15.916	100,0	100,0
1953.	17.394	109,3	109,3
1961.	18.820	118,2	108,2
1971.	21.940	137,8	116,6
1981.	24.768	155,6	112,9
1991.	25.875	162,6	104,5
2002.	26.492	166,4	102,4
2011.	27.332	171,7	103,2



## Стамбена стратегија општине Врњачка Бања 2019. - 2029

2012.	27.527	171,7	100,7
2013.	27.141	170,5	98,6
2014.	26.948	169,3	99,3
2015.	26.751	168,1	99,3
2016	26.544	166,7	99,1
2017. <sup>1</sup>	26.322	165,4	99,2

### - Становништво према старосним групама и полу, 2013-2016.

Табела 2 Становништво према старосним групама и полу, 2013-2016.

	2013.		2014.		2015.		2016.	
	Женско	мушко	Женско	мушко	Женско	мушко	женско	Мушко
Деца старости до 6 година (предшколски узраст)	752	789	757	785	746	794	730	788
Деца старости 7—14 година (узраст основне школе)	1032	1108	1012	1067	1018	1027	1011	1015
Становништво старости 15—18 година (узраст средње школе)	594	581	566	584	532	579	508	571
Деца (0—17 година)	2223	2328	2191	2288	2152	2262	2101	2233
Млади (15—29 година)	2342	2421	2291	2386	2231	2326	2174	2267
Радни контингент становништва (15—64 година)	9213	8837	9092	8730	8922	8600	8755	8493
Укупан број становника	14059	13082	13981	12967	13881	12870	13756	12788

Становништво ове територије припада веома старом становништву јер је удео старих од 65 и више година 20 %. Становништво узраста од 0 - 17 година у односу на укупан број становника износи 17%, а проценат радно способног становништва узраста од 18 – 64 година износи 63%.

### Упоредни приказ Општине Врњачка Бања и окружења (Попис 2011. године)

Површина (km <sup>2</sup> )	Учешће	Број становника	Учешће	Густина насељености
Србија	88.361	100,00%	7.120.666	100,00%
Округ	3.918	4,43%	300.102	4,22%
Општина	239	0,27%	27.332	0,38%

Процењује се да ће у периоду до 2029. године доћи до смањења укупног броја становника на територији целе општине, али и до његовог повећања у центру Врњачке Бање и приградским насељима за 5 - 7% становника. Очекује се благи прилив становништва из околних насеља и других урбаних центара ради

<sup>1</sup> Агенција за привредне регистре - Регистар мера и подстицаја регионалног развоја и РЗС

## Стамбена стратегија општине Врњачка Бања 2019. - 2029

заполења у области хотелијерства, здравственог и велнес туризма. Не очекује се повратак привремено расељених лица и лица са избегличким статусом, већ треба тежити њиховој интеграцији са локалним становништвом. Уз мотивацију врњачке омладине која је завршила факулете у великим центрима да се врати у Врњачку Бању, могућ је прилив квалитетних образованих и стручних кадрова, а тиме и унапређење локалне економије.

### Незапосленост

На основу годишњих извештаја Националне службе за запошљавање уочава се да укупни показатељи тржишта рада имају позитиван смер кретања. Уколико се упореди стање на евиденцији НСЗ од 30.11.2016. године и 30.11.2017. године уочава се смањење евидентираних незапослених лица за 257, односно за 7,47%. Уколико посматрамо удео жена, ово смањење броја незапослених на евиденцији, у незнатно већем делу, односи се на жене и износи 131 односно 50,97%. Позитивне промене у погледу броја евидентираних незапослених лица у периоду 2010-2017 имају делом своје оправдање у реализацији програма и мера активне политике запошљавања које је локална самоуправа самостално или у сарадњи са НСЗ реализовала у посматраном периоду. Међутим, као што је раније напоменуто, наведене резултате анализе треба узети са резервом, обзиром да је у последњих три године регистрован пад броја становника на територији општине са 27.332 становника колико је према резултатима пописа било 2011. године, на 26.544 колико према проценама АПР-а за 2016. годину има на територији општине Врњачка Бања, што представља разлику од 788 становника, или 2,89%.

Структура незапослености према радном искуству, инвалидитету, држављанству и националности

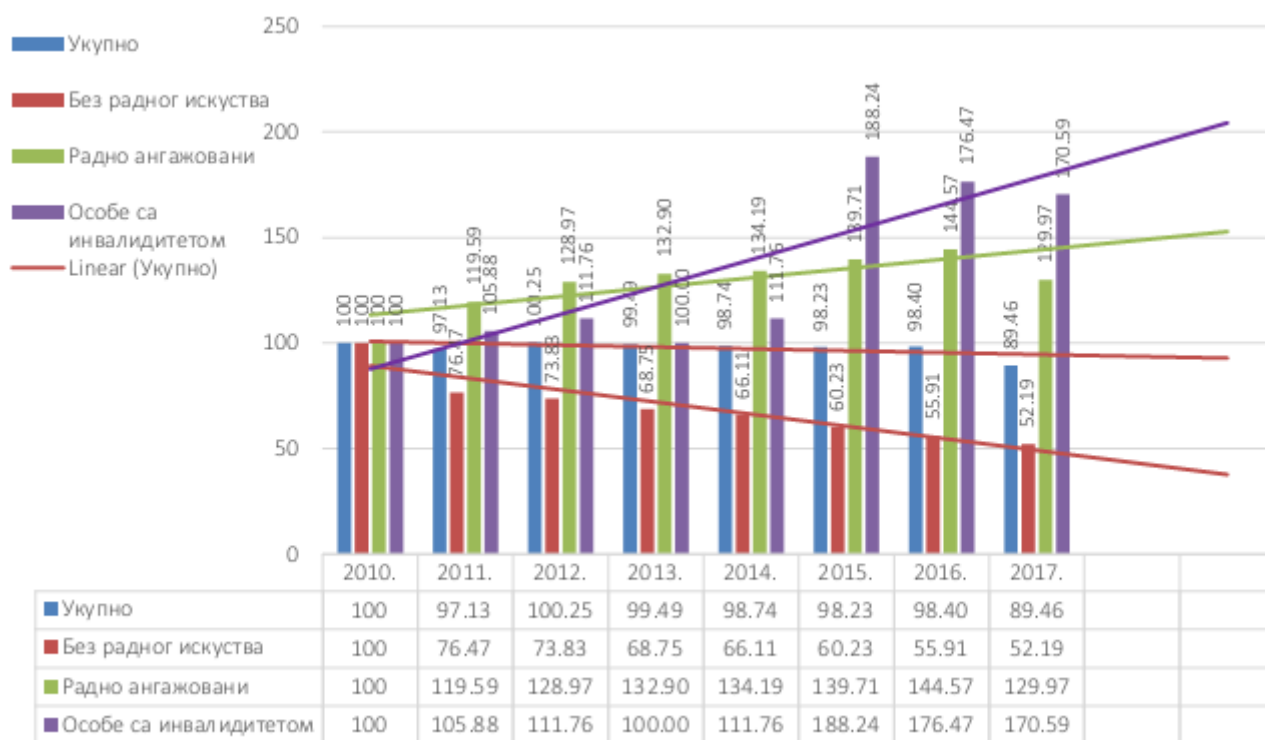
Год	Незапос. лица		Претходно радно искуство				ОСИ		Држављанство								Национал.	
			Први пут траже за послење / без радног искуства		Били у радном односу / радно ангаж.				Република Србија		Избеглице		Интерно расељена лица		Страни држављани		Роми	
			Ук.	Ж	Ук.	Ж			Ук.	Ж	Ук.	Ж	Ук.	Ж	Ук.	Ж	Ук.	Ж
2010.	3558	1923	1853	990	1705	933	17	5	3537	1914	13	4	7	4	1	1	106	52
2011.	3456	1829	1417	800	2039	1029	18	4	3362	1782	12	4	81	42	1	1	93	44
2012.	3567	1894	1368	764	2199	1130	19	6	3463	1847	13	3	91	44	0	0	99	49
2013.	3540	1878	1274	703	2266	1175	17	4	3433	1830	12	4	94	43	1	1	134	67
2014.	3513	1843	1225	659	2288	1184	19	9	3407	1799	11	4	94	39	1	1	141	70
2015.	3495	1881	1116	631	2382	1250	32	13	3379	1822	9	2	107	56	3	1	131	65
2016.	3501	1882	1036	576	2465	1306	30	14	3397	1829	6	2	92	47	6	4	133	61
2016. <sup>14</sup>	3440	1839	1049	581	2391	1258	30	14	3325	1781	7	2	101	51	7	5	133	64
2017. <sup>15</sup>	3183	1708	967	526	2216	1182	29	13	3078	1651	6	3	93	50	6	4	128	60

Извор: Годишњи извештаји НСЗ – Филијала Краљево – испостава Врњачка Бања

Следећи графички приказ илуструје и јасније приказује кретање посматраних показатеља са екстраполацијом тренда на 2018. и 2019. годину, у

случају да се примене исте мере и програми као и у ранијим периодима, у истом или сличном окружењу. Уочава се даљи пад евидентиране незапослености, као и изражен тренд смањења незапослених лица без радног искуства. Такође је евидентан и раст броја особа са инвалидитетом на евиденцији НСЗ, што треба приписати њиховој појачаној инклузији.

### Структура незапослености према радном искуству и инвалидитету (базни индекс:2010=100)



### Структура незапослености према степену стручне спреме

Ако наведене укупне показатеље представимо кроз степен стручне спреме, уочава се смањење броја евидентираних незапослених лица на свим степеновима стручне спреме. Оправдање у овој промени можемо пронаћи у појачаном запошљавању, чињеници да један број лица постаје неактиван, као и да се у временима кризе млади чешће одлучују за наставак образовања као алтернативу немогућности запослења. Када је реч о самој структури незапослених према степену стручне спреме, уочава се и даље велико учешће нискоквалификованих/без квалификација од 1.022 лица у укупном броју евидентираних незапослених лица, односно 32,11 % што је ниже од републичког просека који износи 32,8%.

## Стамбена стратегија општине Врњачка Бања 2019. - 2029

Година	Степен стручне спреме <sup>16</sup>																			
	I		II		III		IV		V		VI-1		VI-2		VII-1		VII-2		VIII	
	Ук.	Ж	Ук.	Ж	Ук.	Ж	Ук.	Ж	Ук.	Ж	Ук.	Ж	Ук.	Ж	Ук.	Ж	Ук.	Ж	Ук.	Ж
2010.	1.132	619	153	104	993	449	917	553	51	13	116	73	17	12	179	100	-	-	-	-
2011.	977	508	156	102	973	401	907	559	48	11	119	74	60	44	214	128	2	2	-	-
2012.	951	475	159	99	960	410	989	616	48	10	129	79	89	59	239	143	3	3	-	-
2013.	951	474	160	104	936	409	984	596	48	10	114	65	93	59	252	159	2	2	-	-
2014.	917	451	163	104	935	392	960	582	46	11	107	63	114	67	267	170	4	3	-	-
2015.	913	470	156	94	906	399	985	589	47	15	104	64	108	70	277	178	2	2	-	-
2016.	901	451	152	92	921	411	987	595	58	20	103	66	94	61	284	185	1	1	-	-
2016. <sup>17</sup>	882	437	155	93	902	399	978	588	56	19	103	64	90	61	273	177	1	1	-	-
2017 <sup>18</sup>	899	463	160	97	929	410	993	593	57	20	107	67	97	64	280	180	1	1	-	-

### Структура незапослености према годинама старости

У наведеној табели приказани су подаци груписани према годинама старости. НСЗ посматра интервале од пет година.. Обзиром да су промене мале да би биле уочљиве у датим временским интервалима од по пет година, изведена је следећа табела која проширује интервале на 15-29, 30-49 и 50-65 и више година.

### Структура незапослености према годинама старости – интегрални преглед

Година	Године старости					
	15 - 29		30 - 49		50 - 65	
	укупно	жене	укупно	жене	укупно	жене
2010	884	457	1650	957	1024	509
2011	850	453	1656	923	950	453
2012	901	478	1703	973	963	443
2013	921	477	1629	952	990	449
2014	952	495	1569	896	992	452
2015	860	468	1612	931	1026	482
2016	823	437	1591	933	1087	512
2017	684	356	1423	833	1076	519

<sup>16</sup> Извор: Годишњи извештаји НСЗ – Филијала Краљево – испостава Врњачка Бања

<sup>17</sup> Извештај НСЗ – Филијала Краљево – испостава Врњачка Бања закључно са 30.11.2016. године

<sup>18</sup> Извештај НСЗ – Филијала Краљево – испостава Врњачка Бања закључно са 30.11.2017. године

<sup>19</sup> Извор: Годишњи извештаји НСЗ – Филијала Краљево – испостава Врњачка Бања

<sup>20</sup> Извештај НСЗ – Филијала Краљево – испостава Врњачка Бања закључно са 30.11.2016. године.

<sup>21</sup> Извештај НСЗ – Филијала Краљево – испостава Врњачка Бања закључно са 30.11.2017. године

Подаци овако груписани дају јаснију слику о кретању евидентиране незапослености. Наиме, уочљив је пад евидентираних незапослених лица која можемо сврстати у категорију „младих“. У апсолутном износу реч је о паду од 803 на дан 30.11.2016. године на 684 на дан 30.11.2017. године, односно 119 лица. Такође, имамо пад евидентиране незапослености у категорији 30-49 година у истом временском периоду са 1.573 на 1.423, односно за 150. Са друге стране, у истом временском периоду имамо пораст незапослености у категорији 50-65+ година са 1.064 на 1.076, односно за 12 лица. Уколико наведене податке упоредимо са стањем на републичком нивоу, уочава се да незапосленост лица у категорији младих до 30 година износи 21,49% од укупног броја евидентираних незапослених, што је ниже од републичког просека који износи 22,50%. Када је реч о категорији старијих од 50 година евидентно је да незапосленост у овој категорији износи 33,80% од укупног броја евидентираних незапослених, што је више од републичког просека који износи 30,70%.

Када је реч о кретању запослености на територији општине Врњачка Бања уочавају се три кластера. Први кластер који обухвата временски период од 2003-2008. године обележен је растом броја запослених са 7.539 запослених у почетку посматраног периода на 9.052 на крају посматраног периода. Следећи период обухвата 2009, 2010. и 2011. годину који је обележен светском и домаћом економском кризом у коме се бележи пад запослености, најпре на 8.568, затим на 8.000, да би свој минимум запосленост достигла 2011. године када је износила свега 5.608. након кризе у следећем посматраном периоду од 2012-2016. године уследио је период опоравка у коме се запосленост постепено повећавала са 6.020 запослених у 2012. години, затим након благог пада у 2013. и 2014. години подиже се на 6.235 у 2015. години. Према подацима РЗС у 2016. години је настављен тренд раста запослености који износи 6.696 запослених, а у јуну 2017. приближава се цифри од 7.000 запослених.. Продајом великих хотела и њиховом ревитализацијом у 2017. и 2018. години бележи се повећање броја запослених у привреди и наставља се даљи тренд раста запослености.

Имајући у виду све напред наведене анализе, закључак је да примењене мере локалне активне политике запошљавања у претходном периоду дају одређене резултате праћене позитивним променама у локалном пословном окружењу у смислу активирања туристичко-угоститељских објеката који су били предмет спорних приватизација и субјекти стечаја у ранијем периоду, али их је потребно појачати новим мерама које су пре „економске“, него досадашње „социјалне“, како би се остварило значајније смањење незапослености, поготово код најризичнијих група. Такође, задњих година у складу са потребама тржишта рада, а у сарадњи са Националном службом за запошљавање општина доноси Акциони план запошљавања и примењује активне мере запошљавања посебно

за младе (прва шанса, стручно оспособљавање и сл.) који се обучавају и запошљавају поред у институцијама јавног сектора тако и у приватном сектору.

### 1.2. ЕКОНОМСКИ ПРОФИЛ ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА

Општина Врњачка Бања се простире на површини од готово 238,6 км<sup>2</sup> и налази се у саставу Региона Шумадије и Западне Србије, у Рашкој области, која је једна од 29 области у Републици Србији. Рашки управни округ (3.922 км<sup>2</sup>) чини 4,43 % од укупне површине Републике Србије.

#### 1.2.1. Структура привреде

У 2018. години у општини Врњачка Бања било је регистровано укупно 593 привредних друштава и 1.096 предузетничких радњи са приближно 7.000 запослених лица.

У Републици Србији у свим секторима, привредним и непривредним, запослено је 2.794.700 радника, од којих је 799.800 запослено у Региону Шумадије и Западне Србије.

Да би се схватила структура привреде у Врњачкој Бањи потребно је приказати исту на нивоу Републике Србије и Региона Шумадије и Западне Србије ком припада општина Врњачка Бања (извор: РЗС - Статистички годишник за 2018 годину)

	Пословни субјекти – број	Запослена лица – број	Промет у мил. Динара	Додата вредност у мил. динара
Република Србија	90.421	1.064.642	8.968.141	1.844.631
Регион Шумадије и Западне Србије	16.746	200.952	1.445.018	275.316
% учешће	18,52	18,88	16,11	14,93

Из горње табеле се може закључити да је број пословних субјеката и запослених око 19% од укупног броја у Републици Србије, међутим да се у овим пословним субјектима остварује ниже пропорционално учешће у укупном промету и додатој вредности.

Обзиром да је општина Врњачка Бања туристичко место I категорије и после Београда најпосећенија туристичка дестинација у Србији са оквирно 250.000 регистрованих туриста годишње који остваре око 700.000 ноћења, не изненађује структурни приказ мале привреде у којој доминирају предузетници у

услужном сектору, пре свега делатности ресторана и покретних угоститељских објеката које следе такси превозници и трговине на мало и велико. Што се тиче делатности пружања услуге смештаја у приватним кућама/становима од стране приватних станодаваца у Врњачкој Бањи у понуди се налази око 3.000 категорисаних смештајних јединица.

### **Сектори у којима је регистровано 10 и више предузетника у 2017 години**

*(Извор АПР)*

Делатности ресторана и покретних угоститељских објекта	- 96
Такси превоз	- 69
Услуге припремања и послуживања пића	- 41
Делатност фризерских и козметичких салона	- 40
Трговина на мало у неспецијализованим продавн., претежно храном, пићима и дуваном	- 37
Трговина на мало осталом робом на тезгама и пијацама	- 35
Трговина на мало одећом у специјализованим продавницама	- 30
Одржавање и поправка моторних возила	- 29
Рачуноводс., књиговодс. и ревизорски послови; пореско саветовање	- 28
Остала трговина на мало у неспецијализованим продавницама	- 27
Остала трговина на мало новим производима у специјализ. продавницама	- 26
Друмски превоз терета	- 24
Машинска обрада метала	- 23
Услугне делатности у вези са шумарством	- 13

Када је реч о привредним друштвима такође доминира услужни сектор, пре свега трговина на велико, ресторани, хотели, превоз путника и терета и консултантске активности. Једини изузетак са значајнијим учешћем представља сектор изградње стамбених и нестамбених зграда који на овој ранг листи заузима високо друго место.

### **Сектори у којима постоји регистровано 5 и више привредних друштава**

*(Извор АПР)*

Неспецијализована трговина на велико	- 41
Изградња стамбених и нестамбених зграда	- 24
Делатности ресторана и покретних угоститељских објекта	- 13
Друмски превоз терета	- 11
Хотели и сличан смештај	- 11
Градски и приградски копнени превоз путника	- 11
Консултантске активности у вези с пословањем и осталим управљањем	- 8
Трговина на мало у неспецијализованим продавницама	- 6
Делатност школа за возаче	- 6

## Стамбена стратегија општине Врњачка Бања 2019. - 2029

---

Производња таласастог папира и картона и амбалаже	- 6
Рачуноводствени, књиговодствени и ревизорски послови	- 6
Трговина на велико дрветом, грађевинским материјал	- 6
Машинска обрада метала	- 6
Резање и обрада дрвета	- 5
Трговина аутомобилима и лаким моторним возилима	- 5
Производња алата	- 5
Производња осталих предмета од пластике	- 5

### 1.2.2. Зараде

У следећој табели приказан је упоредни преглед просечних нето зарада на републичком, регионалном и нивоу општине Врњачка Бања у периоду 2014 - 2017. година.

#### Просечна нето зарада (у РСД)<sup>27</sup>

Година	2014.	2015.	2016.	2017
Република Србија	44.530	44.432	46.097	47.888
Рашка област	37.504	37.066	38.315	40.478
Врњачка Бања	33.338	33.704	33.487	38.513

У циљу побољшања економске ситуације општине, предузимају се одређене активности: олакшава се приступ финансијким средствима за развој предузећа, поједностављује административна процедура за оснивање нових фирми, побољшавају се услови за понуду градског земљишта на продају или давање у закуп, побољшава се комуникација између привредника и градске управе и осталих јавних предузећа и установа, поједностављује се административна процедура за добијање разних дозвола, посебно грађевинских.

### 1.3. Коришћење земљишта

Капитализација земљишта у Републици Србији из године у године је у порасту. Према подацима РЗС од почетка јануара до краја новембра 2018. Године у Републици Србији издато је укупно 18 016 грађевинских дозвола, што је за 6,3% више у односу на исти период претходне године. У том периоду, предвиђена вредност радова је повећана за 3,6%. Од укупног броја издатих дозвола, у новембру 2018. издато је 77,7% дозвола за зграде и 22,3% за остале грађевине. Ако се посматрају само зграде, 65,6% односи се на стамбене и 34,4% на нестамбене зграде, док се код осталих грађевина највећи део односи на



цевоводе, комуникационе и електричне водове (71,3%). У општини Врњачка Бања 2018 години поднето је укупно 210 захтева за издавање грађевинских дозвола, од којих су позитивно решени 114.

Врњачка Бања је са уз неколико општина у повољнијем положају, где се води активнија земљишна политика односно одвија интензивнија изградња не само стамбених објеката, него и хотелских објеката високе категорије или других пословних објеката.

Коришћење земљишта је рационално према реалним могућностима и ускладу са потребама грађана и пословне заједнице и дефинисано је у складу са законским прописима и планским документима. Закон о планирању и изградњи («Сл. Гласник РС» бр.72/2009, 81/2009, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018) као и Закон о претварању права коришћења у права својине на грађевинско земљиште уз накнаду (конверзија) допринели су значајном напретку у капитализацији земљишта, односно преласка из државног у приватно власништво. Сагласно члану 102 Закона о планирању и изградњи Општина Врњачка Бања је укњижила одређене земљишне парцеле у јавну својину и постала власник истих, док је за остале парцеле и објекте у 2013. и 2014. години надлежном органу поднела бројне захтеве за укњижбу.. Законом о планирању и изградњи је такође регулисана област озакоњења објеката, као и изградња нових објеката уз прибављање адекватних одобрења за градњу. Процес је поједностављен увођењем електронског система за подношење захтева за издавање грађевинских дозвола.

### 1.4. Инфраструктура

**Саобраћајна инфраструктура** Врњачке Бање је релативно добро организована, а њен развојни процес је регулисан Просторним планом и Планом генералне регулације Врњачке Бање.

Улична мрежа општине Врњачка Бања потпуно покрива како урбана тако и рурална подручја општине и повезана је са магистралним путем Краљево – Појате, а тиме са урбаним центрима Београд и Ниш), магистралним путем Гоча – Александровац са Брусом и Копаоником.

Пешачки саобраћај је регулисан тротоарима који ние задовољавају све потребе грађана, тако да је Планом предвиђена изградња тротоара у оквиру регулационих профила и то најмање ширине 1.50 m, обострано где је то могуће. Такође планирана је изградња бицикличких стаза у деловима где постоји таква могућност.

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.

### **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.

Планом генералне регулације предвиђена је доградња и реконструкција водоводне мреже истог типа 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.

### Одвођење отпадних вода

Постојеће стање канализације карактерише: непостојање катастра подземних инсталација, непознавање стања мреже за каналаисање 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.

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.

Радови ће се усмерити на 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

У графичком прилогу Плана генералне регулације 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.

### **Атмосферска канализација**

Постојећа мрежа атмосферске канализације према расположивим подацима ЈП “Бели извор” је углавном распрострањена у складу са канализационом мрежом.. 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 водoprивреде (Водoprивредни услови и сагласности за испуштање атмосферских вода у водотоке). Са реконструкцијом саобраћајница, у случају потребе, треба извршити и реконструкцију постојеће кишне канализације.

### **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.

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.

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

Дужина градског гасовода је 4.240 м1.

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 сва три МРС. 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.

На основу пројектне документације, дужина основне дистрибутивне гасоводне мреже централне градске зоне оивичене границом Генералног Плана – износи

око 160 км, док је на периферном делу насеља дужина око 73 км. Процењена дужина мини сервисних мрежа је око 22 км.

Капацитет дистрибутивне гасоводне мреже је одређен према следећој структури потрошача:

– Укупном броју корисника – домаћинстава	-8.500 м3/час
– Капацитетима већих корисника	око 4.500 м3/час
– Резерви капацитет за насеља изван границе Ген. Плана око 3.500 м3/час	
– Укупно	око 16.500 м3/час

Поред дефинисања гасног конзума у границама Генералног плана предвиђене су и потребе за делове насеља и насеља изван овог плана (око 3.500 м3/час). На граници Генералног плана су остављени потребни капацитети и димензије дистрибутивне гасоводне мреже за прикључење насеља изван Генералног плана.

Кућни гасни прикључак је саставни део дистрибутивног гасовода који спаја дистрибутивни гасовод са унутрашњом гасном инсталацијом и који се завршава главним запорним цевним затварачем.

### Степен завршености

1. Гасовод високог притиска и припадајућа ГМРС за Општину Врњачка Бања су завршени.
2. Разводним гасоводом високог притиска (16–50 бар) од Краљева до Врњачке Бање и од Крушевца до Врњачке Бање као и ГМРС-ом Врњачка Бања управља Јавно предузеће „Србијагас“ из Новог Сада.
3. Градски гасовод средњег притиска и припадајуће три МРС су завршени. 100%
4. Дистрибутивна полиетиленска гасоводна мрежа ниског притиска је изграђена у највећем делу територије општине Врњачка Бања обухваћене Генералним планом цца. 90%.
5. У предстојећем периоду је **планирана** изградња дистрибутивне гасоводне мреже на подручју **изван** Генералног плана Врњачке Бање.

### Електроенергетска мрежа

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 Краљева 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-Ће 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 заштите:** 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.

### **Поштанска и телекомуникациона мрежа**

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 децентрализација 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.

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.

### 1.5. Постојећа планска документа

Важећа планска документа Општине Врњачка Бања су:

- Просторни план Општине Врњачка Бања ("Сл.лист општине Врњачка Бања", бр.13/2011),
- План генералне регулације Врњачке Бање ("Сл.лист општине Врњачка Бања", бр.27/2016),
- План генералне регулације "Гоч" тачан назив *ПГР предела "Гоч" за део Гоча који припада територији општине Врњачка Бања* ("Сл.лист општине Врњачка Бања", бр.10/2009), и
- План детаљне регулације "Центар 1 - Аутобуска станица" ("Сл.лист општине Врњачка Бања", бр.18/2018)

### 1.6. Заштита културних добара и градитељског наслеђа

Врњачка Бања представља јединствена амбијентална целина са специфичном архитектуром. Томе је допринело њено градитељско наслеђе које датира од њеног самог постања, односно од 1868 године када је након каптирања лековитих извора и изградње лечилишних објеката (бања) почела да израста у бањско монденско место у коме је аристократија из Београда и осталих већих вароши градила велелепне летње дворце. Поједине виле и дворци из градитељског наслеђа су постали законски заштићена културна добра посебне вредности.

У документационој основи за Просторни план Општине Врњачка Бања постоји елаборат заштите, а у тексту Плана генералне регулације Врњачке Бање постоји поглавље „Заштита објеката, амбијенталних целина и споменика културе (стр. 65-67); на линку <https://we.tl/t-bYcPXr4W1I> се налази и карта заштите.

**Документи** о мерама заштите за зоне градитељског наслеђа за културна добра на територији општине Врњачка Бања - подаци из регистра Завода за заштиту споменика културе Краљево (до 2017)

1. ДВОРАЦ БЕЛИМАРКОВИЋ, Врњачка Бања I/91, 72/70

- решење о утврђивању Дворца Белимарковића у Врњачкој Бањи за непокретно културно добро – споменик културе број 72/70 од 12.марта 1970.године донето од стране Завода за заштиту споменика културе Краљево

- Одлуком о утврђивању непокретних културних добара од изузетног и од великог значаја Дворац Белимарковић у Врњачкој Бањи утврђен је за непокретно културно добро – споменик културе од великог значаја (Службени гласник СРС, бр. 28/83)

2. ЛАЂАРИШТЕ, неолитско насеље Лађариште, III/29, 633-2231/97-030

– Одлука о утврђивању неолитског насеља Лађариште за археолошко налазиште број 633-2231/97-030 од 18. јуна 1997. године донета од стране Владе Републике Србије (Службени гласник РС 27/97)

3. ВРЊАЧКА БАЊА, Чајкино брдо, II/5, 350-317/85-01

– Одлука о проглашењу Чајкиног брда у Врњачкој Бањи за културно добро-просторно културно историјску целину број 350-317/85-01 од 30.05.1985. године донета од стране Скупштине општине Врњачка Бања

– Одлуком о утврђивању непокретних културних добара од изузетног и од великог значаја Чајкино брдо у Врњачкој Бањи утврђено је за непокретно културно добро – просторно културно – историјску целину од великог значаја (Службени гласник СРС, бр. 47/87)

4. ГРАЧАЦ, црква Светог Саве, I/233, 633-4703/99

– Одлука о утврђивању цркве Св. Саве у Грачацу за споменик културе број 633-4703/99 од 25. јануара 2000. године донета од стране Владе Републике Србије (Службени гласник РС 5/2000)

5. ВРЊАЧКА БАЊА, капела Белимарковић, I/248, 4/2009

– Одлука о утврђивању капеле Белимарковић у Врњачкој Бањи за споменик културе објављена у Службеном гласнику РС бр. 4/2009

6. ВРЊАЧКА БАЊА, вила Авала, I/258, 84/2014

– Одлука о утврђивању виле Авала у Врњачкој Бањи (Улица врњачка број 16) за споменик културе, донета од стране Владе Републике Србије, објављена у Службеном гласнику Републике Србије 84/2014

7. ВРЊАЧКА БАЊА, вила Ми Ла, I/259, 84/2014

– Одлука о утврђивању виле Мила у Врњачкој Бањи (Улица Пролетерских бригада број 6) за споменик културе, донета од стране Владе Републике Србије, објављена у Службеном гласнику Републике Србије 84/2014

8. ВРЊАЧКА БАЊА, вила Палас, I/260 ,05 број 633-13804/2014, 122/2014 – Одлука о утврђивању виле Палас у Врњачкој Бањи (Улица Гоце Делчева број 7) за споменик културе 05 број 633-13804/2014, донета од стране Владе Републике Србије, објављена у Службеном гласнику Републике Србије 122/2014

9. Од 2018. године је Завод је евидентирао за културно добро - просторно-културно-историјску целину "Урбано језгро Врњачке Бање са парком" са заштићеном околином (обавештење у прилогу)

## 2. Стамбена ситуација

### 2.1. Генерална слика стања

Према подацима добијеним из Одељења за локалну пореску администрацију општине Врњачка Бања у 2019. години становништво Врњачке Бање живи у 1806 станова и 7849 кућа за стално пребивалиште, а на територији општине укупно има 5.463 станова и 11.670 кућа за породично становање, тако да укупан стамбени фонд износи 18.663 стамбених јединица, што указује на чињеницу да је разлика од 7.418 слободних стамбених јединица резултат привремено настањених лица што даје широку могућност за рентирање слободног стамбеног простора ученицима, студентима и радницима који долазе из других места. Такође, Врњачка Бања је веома популарна за власнике како из земље тако и из иностранства који имају станове у власништву за потребе личног одмора и бављењем туризмом.

#### 2.1.1. Мрежа насеља

У општини Врњачка Бања могу се издвојити следеће групе насеља:

- **Градска насеља**; Овој групи насеља припада насеље Врњачка Бања као центар општине, са припадајућим функцијама административно-управног центра. Истовремено, ово насеље има и функцију **бањског насеља** и бањског центра међународног значаја. У градска насеља са Врњачком Бањом припадају и део насеља села Липова и Руђинци.

- **Сеоска насеља** су најбројнија категорија у Општини. Основна карактеристика им је највећи број насеља са непољопривредним и мешовитим становништвом. Нека од сеоских насеља, са већим бројем непољопривредног становништва које ради у градском насељу, представљају приградска сеоска насеља и у систему су функционално повезана са градским центром. На територији општине Врњачка Бања има 11 сеоских насеља и то су : Врњци, Ново Село, Подунавци, Грачац, Вранешци, Вукушица, Отроци, Рсавци, Штулац, Гоч и Станишинци.

Од набројаних села, Станишинци, Гоч и Вукушица припадају примарним сеоским насељима са веома малим бројем становника и у којима махом живе стара домаћинства

Стање у области становања је јасно предвиђено Планом детаљне регулације Врњачке Бање- У доленаведеном изводу из овог Плана дефинисане су све зоне становања које су такође предвиђене и за социјално становање уз одређене измене општих правила која важе за регуларно становање.

### **2.1.2. Мере заштите за зоне и објекте градитељског наслеђа**

Према условима Завода за заштиту споменика културе и Одлукама и Планским документима Општине Врњачка Бања зоне и објекте градитељског наслеђа који су претходно наедени у делу 1.6. треба сачувати у постојећим хоризонталним и вертикалним габаритима.

- Објекте је неопходно ревитализовати, јер је то једини начин да се у датим условима физички заштите. Техничка заштита као основни услов очувања споменика не може да обезбеди њихову трајну заштиту уколико нису решени и проблеми редовног одржавања таквих споменика, а редовно одржавање могуће је решити на најповољнији начин повезивања са одређеном функцијом.

- Пројекти адаптације треба да помире уважавање интегритета и особености изворног решења са прихватљивим стандардима савременог живота.

- За пројекте рестаурације и адаптације потребно је архитектонски истражити и снимити објекте и након тога прибавити детаљне услове надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Граница Плана генералне регулације Врњачке Бање (2016.) је утврђена у Просторном Плану Општине Врњачка Бања 2011.год. а она је иста као граница ГП Врњачке Бање 2005 - 2021. год.

У току израде овог плана указала се потреба за незнатним проширењем обухвата. 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.

**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

## Стамбена стратегија општине Врњачка Бања 2019. - 2029

функција/сервиса и туристичке понуде - у контексту жељеног "имица" и традиције. У том смислу се очекује максимална пажња, детаљност и квалитет. У овој урбанистичкој целини предвиђена је незнатна површина објеката за становање.

Подцелина 1	Намена	Површина у м2	%	Површина у м2
Становање	Виле "В3"	28918	1,3	129772
	становање "С2"	6041,6	0,3	
	становање "С2к"	8138,7	0,4	
	становање "С3"	86674,4	3,8	

**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.

У оквиру ове целине један значајан део је предвиђен за становање.

Подцелина 2-1	Намена	Површина у м2		Површина у м2
Становање	виле "В2"	4 2613.8	2	877824,3
	становање "С1"	12 0839.9	6	
	становање "С2"	70 3676.4	36	
	становање "С2к"	2687.5	0.5	
	становање "С3"	8006.7	0,5	

**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 у м2	%	Површина у м2
Становање	виле "В1"	130254,3	5	1412574
	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	

**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. Површина

## Стамбена стратегија општине Врњачка Бања 2019. - 2029

која се налази под шумом обухвата 70 % од укупне површине ове урбанистичке целине.

Л 1	Намена	Површина у м2	%	Површина у м2
Становање	виле "В1"	65407	4	261542
	Становање „С-2“	196135	13	

**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 **планиран је за детаљну урбанистичку разраду нових стамбених насеља**, због свог доброг положаја и изузетне природне погодности за то.

Л 2	Намена	Површина у м2	%	Површина у м2
Становање	становање "С1"	12 2511	7%	332644
	становање "С2"	18 9446	12%	
	виле "В2"	2 0687	1%	

**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.

Р 1	Намена	Површина у м2	%	Површина у м2
Становање	становање "С1"	46 9766	26%	733934
	становање "С2"	17 4971	10%	
	Виле "В2"	4 1031	2%	
	Виле "В1"	4 8166	3%	

**УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА Р-2** обухвата јужни део ПГР-а у коме штити велике површине заштитних шума које се од Врњачке Бање шире према Гочу (чине 56% ове целине), 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.

Р 2	Намена	Површина у м2	%	Површина у м2
Становање мале густине	виле "В1"	8024	0.4%	601818
	Виле "В2"	7520	0.4%	
	становање "С2"	58 6274	16%	

**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

## Стамбена стратегија општине Врњачка Бања 2019. - 2029

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>В 1</b>	Намена	Површина у м2	%	Површина у м2
Становање мале густине	становање "С1"	92 9025	24%	1036866
	становање "С2"	10 7841	3%	

**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>В 2</b>	Намена	Површина у м2	%	Површина у м2
Становање	становање "С1"	15 1391	9	208099
	становање "С2"	5 6708	3	

**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>В 3</b>	Намена	Површина у м2	%	Површина у м2
Становање	становање "С1"	552065	24	62 1417
	становање "С2"	69 352	3	
Пословање	мешовито становање	28 6301	12	83 7054
	пословање	543909	20,5	

Закључујемо да према дефинисању намене у ПГР Врњачке Бање, *зоне становања (+1 мешовита) у су:*

- С1 (породично становање - сеоско домаћинство)
- В1 (виле и куће за одмор)
- В2 (виле и куће за одмор)
- С2 (породично становање бањског типа)
- С2к (породично становање у комерцијалним зонама)
- С3 (вишепородично становање)

- *СЗ+ (вишепородично становање) и*
- *ПМ (мешовита намена пословања и становања)*

У складу са **ПГР Врњачке Бање** ("Сл.лист општине Врњачка Бања", бр.27/2016), за намену "**Социјално становање**" могу се користити **све зоне становања** уз поједина повлашћена правила,

- Социјално становање 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%.

У тексту Плана генералне регулације наведена су правила за горепоменуте зоне појединачно.

Што се тиче ситуације у руралним подручјима/селима она је повољнија како за реконструкцију већпостојећих објеката, тако и за прибављање услова за градњу објеката за породично становање посебно уколико се објекти/куће граде на необрадивом пољопривредном земљишту.

### **2.2. Стамбени фонд у јавном и приватном власништву**

Издвајање средстава за финансирање стамбене изградње било је уређено Законом о финансирању стамбене изградње (Сл. Гласник СРС 4/86 и 6/86) који се примењивао до 1990. године. Средства за финансирање стамбене изградње за своје раднике, радне организације су обезбеђивале из чистог дохотка, а организације, обвезници пореза на доходак, из свог дохотка су обрачунавале средства за солидарну стамбену изградњу. Доношењем Закона о стамбеним односима 1990. године престао је да се примењује претходни Закон, па су средства за решавање стамбених потреба запослених добијана од продаје станова носиоца станарског права. Доношењем Закона о становању 1992. године престају да се издвајају средства из дохотка за стамбену изградњу и остаје само обавеза издвајања средстава за солидарну стамбену изградњу, у битно мањем обиму од ранијих издвајања. Од 2001. до 2004. егзистира порез на фонд зарада из кога општине својим одлукама опредељују проценат за даље финансирање солидарне стамбене изградње. Повлачењем државе из сектора управљања и одржавања, као и због драстичног осиромашења становништва, стамбени фонд континуирано пропада.

Општина Врњачка Бања у јавној својини поседује десетак слободних станова у стамбеним зградама у градској зони, односно у Батином забрану, Вили Загорка код Пијаце и у Градиштанцу. Ови станови се могу наменити за социјално становање или се отуђити у зависности од процене економске



исплативости како би се можда изградио већи број стамбених јединица и решило питање већег броја станара.

Последњих година захваљујући документу Стратегија социјалног становања 2013. – 2018. године обезбеђена су средства из међународних донација и изграђена су три објекта за колективно збрињавање избеглих и расељених лица (20 Станова).

На следећим фотографијама су приказани изграђени објекти, од којих су два спратности Пр+1+Пк, и један објекат који је у завршној фази спратности Су+Пр+1.



Стамбени објекат колективног становања Пр+1+Пк



Стамбени објекат колективног становања Су+Пр+1

Новим Законом о становању (чланом 116.) предвиђена је обавеза локалних самоуправа да у својим буџетима опредељују средства за решавање проблема социјалног становања.

И поред доношења стамбене политике Стратегијом социјалног становања од 2013 – 2018. године може се констатовати да се и даље недовољно прате конкретни стратешки правци који се односе на укупно становање становника општине Врњачке Бање.

### **2.3. Управљање и одржавање стамбеног фонда**

Успешно управљање стамбеним фондом први је предуслов за његову рационалну експлоатацију. Само управљање стамбеним фондом подразумева читав низ послова и задатака, као што су: рационално коришћење стамбеног фонда, понуду закупцима, обезбеђење станарине, заштиту квалитета станова и зграда и њихових архитектонских вредности, као и благовремени повраћај уложених средстава у станове. Стамбени фонд годинама није одржан. Реалне потребе за одржавањем су вишестурко веће од укупно наплаћених средстава из станарине. У погледу одржавања стамбеног фонда, посебно место припада развијању тржишта услуга за одржавање стамбеног фонда. У том смислу, примарна је конкуренција великих и мањих предузећа и предузетника који нуде различите услуге, као што су: вођење књига, одржавање и чишћење, занатске поправке инсталација и уређаја мањег или већег обима на стамбеним зградама и становима. Након спроведене приватизације друштвеног стамбеног фонда,

власници станова су били врло мало заинтересовани за одржавање заједничких делова зграде. Заступљено је схватање да је држава у лицу града та која је дужна да води бригу о изградњи, али и о одржавању станова.

Самим откупом станова и преласком у приватно власништво, обавеза одржавања је пренета на скупштине станара стамбених зграда и власнике станова. Доношењем Закона о становању и одржавању стамбених зграда од 2016. године одређена је обавеза формирања Стамбених заједница које имају обавезу управљања и одржавања заједничког простора зграде и земљишта.

Тренутно на територији општине Врњачка Бања функционише јавна агенција за одржавање и управљање стамбеним фондому јавној својини, Општинска стамбена агенција, која по Закону и општинским одлукама спроводи локалну стамбену политику.

### **2.4. Рентални стамбени фонд**

На територији општине Врњачка Бања рентални стамбени фонд није систематизован. Општинска стамбена агенција има контролу над делом стамбених јединица у јавној својини које су предвиђене за давање у закуп углавном рањивим групама. Закуп станова се одвија углавном преко агенција за некретнине. Разлоге у највећој мери можемо наћи у повољној цени ренте (75% од реалне цене), као и у настојању рентијера да избегавају плаћање пореза. Доношењем нових законских прописа у овој области очекује се уређење овог дела у области становања.

Непостојање систематизованост у ренталном сектору проузрукује неусаглашеност између понуде и потражње на тржишту некретнина, те ствара нереалну слику о стварним потребама становништва у области становања.

### **2.6. Стамбена ситуација рањивих група**

#### **2.6.1. Омладина**

Омладина у Врњачкој Бањи је јако рањива категорија јер нема статус у друштву који заслужује. Након завршетка школовања млади немају могућности да се запосле и економски да се осамостале, а тиме и да формирају своју породицу. Из тих разлога, млади прихватају да раде теже послове и неадекватне са њиховом стручном спремом, а врло често и непријављени, чиме немају обезбеђена никаква права из радног односа. Недовољна зарада им не даје могућност кредитног задуживања за решавање њиховог стамбеног питања, тако да су приморани да живе са родитељима, под «њиховим» условима и правилима.

Проблем: Више од 95 % младих нема решено стамбено питање и неће моћи да га реши у блиској или даљој будућности. Та чињеница доводи до деградације вредности омладине, депресије, све је мање бракова. У потрази за послом и бољим условима за живот (брже решавање стамбеног питања) и рад млади стручни кадрови све више одлазе у веће градске центре и ван земље.

**Стратешки приоритет** за следећих 10 година је да се обезбеде услови за решавање стамбеног питања младих као услов за њихов нормалан живот и рад у локалној заједници. **Мера** - изградња што већег броја станова за младе.

### 2.6.2. Деца и млади када се нађу у ситуацији социјалног ризика

У случају да се ради о деци и младима који се нађу у ситуацији социјалног ризика а то је кад су напуштени од родитеља или старатеља, млади који се нађу у скитњи или просјачењу, жртве насиља, злостављања, занемаривања, трговине људима и изложени другим социјалним ризицима постоји неопходна потреба за њиховим хитним привременим збрињавањем у **Прихватилишту за децу и младе**. На територији Врњачке Бање не постоји такво прихватилиште.

### 2.6.3. Жртве насиља у породици.

Према подацима Центра за социјални рад у 2017 години су евидентиране 134 породице у којима је постојало насиље, занемаривање или злостављање, а у 2018 години до децембра месеца евидентиране су 124 породице са тим проблемима.

Ради збрињавања жртава насиља у најхитнијем року и обезбеђивања адекватног облика заштите потребно је да се изгради објекат/ **Прихватилиште за жртве насиља** за хитан нужни привремени смештај.

### 2.6.4. Одрасла и стара лица - социјално угрожена

На територији општине Врњачка Бања живи преко 20 % старих лица који су узрасне доби од преко 65 година. Већи део старог становништва има решено стамбено питање, али постоје категорије старих који живе сами и који ради болести и немоћи нису у стању да брину о себи.

Иако по Закону о социјалној заштити дужност локалне самоуправе је брига о немоћним одраслим и старим лицима, у **Врњачкој Бањи не постоји Прихватилиште за одрасла и стара лица**. Овај објекат би требао да се користи за привремени смештај у кризним ситуацијама за лица затечена у скитњи и

просјачењу, дезоријентисана, без личних докумената, без утврђеног идентитета, жртве трговине људима, стара лица из других општина и градова затечена на улици без средстава за основне животне потребе. Све је више старих лица који чекају на пријем за смештај у дом за старе, тако да је потребно њихово збрињавање у том прелазном периоду.

**Стартешки приоритет** је да се у локалној заједници обезбеди брига за одрасла и стара лица која су затечена у скитњи и просјачењу, дезоријентисана, без личних докумената, без утврђеног идентитета, жртве трговине људима, стара лица из других општина и градова затечена на улици без средстава за основне животне потребе. **Мера** је да се изгради објекат **Прихватилиште за одрасла и стара лица** за привремени смештај у кризним ситуацијама

### 2.6.5. Млади из хранитељских породица који се осамостаљују

То је категорија младих особа који су били смештени у хранитељским породицама или по престанку смештаја у Установи социјалне заштите, под условом да не могу да се врате у биолошку или сродничку заједницу, нити су у могућности да започну самостални живот, немају посао ни стан. Ово «становање уз подршку» је временски ограничен, а ови млади ће бити обучавани вештинама неопходним за потпуно осамостаљивање и укључивање у заједницу.

**Стратешки приоритет** је да се обезбеде услови за живот кроз «становање уз подршку» младима који излазе из Установа или хранитељских породица. **Мера - изградити објекат** са неколико станова који би се користили према приоритетима.

### 2.6.6. Корисници ЦСР у стању социјалне потребе

Категорији корисника Центра за социјални рад који су у стању социјалне потребе а немају решено стамбено питање потребно је обезбедити **социјално становање у заштићеним условима**. Та услуга становања се пружа у наменски изграђеним објектима без могућности откупа. Корисници ове услуге могу бити корисници новчане социјалне помоћи којих на евиденцији ЦСР има пријављених око 200 породица.

**Стратешки приоритет** - да се у становању у заштићеним условима збрине што је могуће већи број социјално угрожених породица. **Мера** - саградити неколико објеката са већим бројем стамбених јединица за породично становање у заштићеним условима.

### 2.6.7. Роми

Роми су углавном груписани територијално на две сеоске локације, и то у селу Врњци и на граници села Грачац и Подунавци. Карактеристике ових насеља су да су грађена без одобрења за градњу, од слабог материјала, често адаптирана, дограђивана и «крпљена» према тренутних потреба и могућности њихових становника. Такође у овим насељима не постоји канализациона инфраструктура а и водоводна мрежа не задовољава потребе насеља тако да се могу окарактерисати и као нехигијенска насеља.

**Стратешки приоритет** је унапређење услова становања за становнике у Ромским насељима. **Мера:** обезбеђивање помоћи за доградњу, адаптацију и реконструкцију објеката за становање и адекватно инфраструктурно опремање ових насеља.

### 2.6.6. Избегла и расељена лица

Према информацијама из повереништва за избегла и расељена лица на територији општине Врњачка Бања тренутно живи приближно 3600 интерно расељених лица са Косова и Метохије и око 1000 избеглица из Босне и Херцеговине и Хрватске, међутим у законском статусу избеглог лица има свега 20 особа.

Потребе избеглих за стамбено збрињавање су 5 станова и 25 сеоских кућа са окућницама.

Потребе интерно расељених лица су углавном за набавку 40 сеоских домаћинства односно кућа, а 100 породица има потребу за грађевинским материјалом за адаптацију, доградњу или реконструкцију постојећих стамбених објеката.

**Стратешки приоритет** је решавање стамбених потреба избеглих и интерно расељених лица **Мера:** да се изграде станови, откупе сеоска домаћинства и обезбеде материјална средства за унапређење услова становања у складу са потребама сваке појединачне породице.

### 2.7. Стамбене субвенције и потстицаји

Држава обезбеђује подстицаје и субвенције за припаднике војске и полиције, што су категорије које нису обухваћени Законом о становању који је основ Стамбене стратегије локалне самоуправе. Према Закону о становању локална самоуправа издваја средства у свом буџету за реализацију своје стамбене политике. У овом смислу Општина Врњачка Бања је определила земљиште за изградњу социјалних станова на локацији «Дубоки поток» са

комплетном комуналном и саобраћајном инфраструктуром и покрива све трошкове за издавање грађевинске дозволе. Социјални станови ће се продавати по неекономској цени односно по цени њихове изградње. Такође поједини социјални станови ће се давати у закуп по повољним закупнинама а све у складу са условима прописаним у Закону за становање и одржавање стамбених зграда.

Општина Врњачка Бања има приличан број локација на којима ће убудуће моћи да предвиди колективно становање у складу са расположивим буџетом за њихову изградњу и могућностима циљних група..

Постоји државна уредба која даје олакшице за купце првог стана у новој градњи . Купац је дужан да плати ПДВ који износи 10% а за који купац добије повраћај. Ослобођење се односи на стан до 40 м<sup>2</sup> и додатних 15 м<sup>2</sup> на сваког члана домаћинства. Поједине банке нуде веома повољне кредите за куповину станова, међутим цена на тржишту је висока.

### **3. СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА**

#### **3.1. Главни актери/учесници, могућности и ограничења за унапређење стамбене изградње**

Главни актери у области стамбене изградње су:

- Председник Општине Врњачка Бања - покреће иницијативу за израду стратешких планских докумената, управља њиховом реализацијом и води стамбену политику општине
- Директор Општинске стамбене агенције - покреће иницијативу за израду урбанистичких планова за подручја где постоје услови за изградњу стамбених објеката, изградња објеката јавног стамбеног фонда и управљање њиме
- Општинска управа, Одељење за урбанизам - издавање техничке документације потребне за изградњу стамбених објеката
- Јавна комунална предузећа на територији Општине Врњачка Бања обезбеђују прикључке за комуналну инфраструктуру.
- Јавна предузећа која није основала Општина Врњачка Бања («Електросрбија» д.о.о.Краљево Елелектродистрибуција «Врњачка Бања», «Телеком Србија» А.Д.- обезбеђују прикључке на своје мреже.
- Стамбена заједница - управљање и одржавање вишепородичних стамбених зграда и доношење одлука о надградњама, доградњама и адаптацијама заједничких просторија.
- Приватни предузимачи, приватна грађевинска предузећа и продавци грађевинског материјала кроз повољност својих услуга поспешују стамбену изградњу
- Индивидуални самоградитељи- обезбеђење финансијских средстава за сопствену градњу.

- Финансијске институције, банке, штедионице – давање стамбених кредита под повољним условима.

Може се закључити да се изградња станова на територији Општине Врњачка Бања углавном одвија у приватном сектору који сам финансира процес изградње.

### 3.2. Текућа стамбена изградња

Садашњу стамбену изградњу на територији Општине Врњачка Бања карактерише интезивна стамбена изградња вишепородичних и индивидуалних стамбених објеката. Инвеститори вишепородичних стамбених објеката су најчешће и градитељи, односно приватна грађевинска предузећа. Инвеститори индивидуалних стамбених објеката су физичка лица која граде за сопствене потребе, а чији су градитељи предузећа регистрована за ову врсту делатности.. У изградњи станова са преко 90 % доминирају приватна грађевинска предузећа у односу на испод 10 % физичких лица која се такође појављују као градитељи станова или кућа. Финансирање градње обично обезбеђују из сопствених извора или из банкарских кредита.

У складу са претходом Стратегијом социјалног становања 2013 – 2018. изграђена су три наменска објекта за породично становање избеглих, сваки са по 3 етажа (сутерен, приземље и спрат) у којима укупно има 20 завршених станова спремних за уселење. Финансирање је обезбеђено преко Комесаријата за избегла и расељена лица Републике Србије и наменског кредита Европске банке..

### 3.3. Тржиште

Продаја станова се у највећем броју случајева врши уз поштовање потребне законске регулативе која се примењује и на којој инсистирају купци станова. Купац не прихвата трансакцију без поштовања законске регулативе у промету непокретности. Купопродајни уговори се сачињавају и оверавају код судски овлашћеног јавног бележника, плаћа се порез и врши укњижба у Катастру непокретности на новог власника односно купца стана.

Купопродаја станова врши се директно између купца и понуђача или преко агенција за некретнине које сада нуде тржишту око 97 % расположивих слободних станова, а само око 3 % станова се продаје директно.

Током последњих пет година бележи се појава нових инвеститора, а тиме и процентуално увећање изградње станова што аутоматски доводи до релативног смањења тржишне цене за куповину нових станова, Међутим, у односу на окружење посебно у односу на суседну општину Трстеник ове цене



## Стамбена стратегија општине Врњачка Бања 2019. - 2029

су знатно више. Према анализи понуде у Агенцијама за промет некретнинама стање је следеће:

Величина јединице	стамбене	Локација	Цена по м2 изражена у Еврима
Једнособни		Центар	1100-2000
једнособни		Периферија	800-1200
двособни		Центар	1000-170
двособни		Периферија	700-1000
трособни		Центар	950-1600
трособни		Периферија	600-900

*Извор: Анализа понуда Агенција за промет некретнина на територији Врњачке Бање*

У односу на просечну цену изградње станова по квадрату продајне цене су 2-3 пута више, тако да се чини да су ови станови намењени популацији са високим животним стандардом. Као купци станова у Врњачкој Бањи најчешће су особе које немају пребивалиште на територији наше општине, односно породице који ће користити ове стамбене јединице за одмор и рекреацију. Такође, тенденција је да се у Бању насељавају и пензионери.

Са овим ценама многи становници Врњачке Бање стичу утисак да немају могућност за решавање свог стамбеног питања на реалном тржишту. Једину шансу виде у доградњи и адаптацији кућа својих родитеља или куповини сеоских домаћинстава и њиховој реконструкцији и адаптацији.

Проблем на стамбеном тржишту Врњачке Бање су високе продајне цене стамбеног простора.

**Стратешки приоритет;** Да општина успостави стамбену политику која ће обезбедити могућност да већи број њених становника реши своје стамбено питање по некомерцијалним ценама. **Мера** – Изградња социјалних станова односно стамбених јединица за продају и закуп.

#### **4. ПРОЦЕНА САДАШЊИХ И БУДУЋИХ СТАМБЕНИХ ПОТРЕБА**

##### **4.1. Анализа стејкхолдера о стању и потребама Врњачке Бање у области становања**

###### **А.) Анализа спроведене анкете**

Анкетни упитник је достављен/упућен свим заинтересованим странама односно јавним предузећима, установама, локалној самоуправи и удружењима грађана која заступају интересе рањивих категорија.

Анализа анкетних упитника је обухватила укупно 20 испитаника који су доставили попуњене упитнике - 10 јавних установа од којих су 6 из области образовања – 4 основне школе, 1 предшколска установа и 1 високошколска установа, 2 из области културе, 1 установа социјалне заштите и 1 локална самоуправа, затим 2 јавна комунална предузећа, 1 јавну стамбену агенцију, 1 приватно предузеће и 5 удружења грађана која заступају интересе деце и младих, затим деце и младих особа са инвалидитетом, Рома и из области заштите животне средине. Такође овом анкетом је обухваћено и Повереништво за избегла и расељена лица које је у оквиру локалне самоуправе доставило податке о потребама ових циљних група.

Први део упитника даје информације о општим подацима испитаника.

Код анкетираних испитаника има укупно 882 запослених од којих су 355 мушкараца и 527 жена.

Истраживање показује да је тренд кретања запослених у овим установама/предузећима/организацијама претежно стагнациони односно код 4 предузећа број радника се повећао, код 5 се смањило, а код 11 је остао исти.

Што се тиче старосне структуре запослених стање је следеће:

- Узраста до 20 година – 3 особе и то само у једном удружењу грађана
- Старости од 21 – 35 година – 122 запослених
- Старости од 36 – 50 година – 441 запослених
- Старости од 51 – 65 година – 311 запослених
- Старости преко 66 година – 6 запослених

Стање код анкетираних указује да је највећи број запослених старости између 36 и 65 година – преко 85 % од укупног броја запослених што указује да постоји проблем запошљавања младих узраста између 21 – 35 година где је свега запослено 14,6 %, што заједно са податком из НСЗ у којој је евидентирана висока незапосленост младих школованих кадрова у великој мери доприноси њиховом одласку из наше општине, а у великом броју случајева и из државе. Добром стамбеном политиком усаглашеном са опш-тинском политиком запошљавања младих могло би да се допринесе за решавање проблема одлива стручне квалификоване младе радне снаге из Врњачке Бање.

Што се тиче структуре запослених по стручној спреми стање је следеће:

- Без школе – 9 запослених
- Са основном школом – 139 запослених
- Са средњом школом – 262 запослених
- Са вишом школом – 103 запослених
- Са факултетом – 344 запослених и
- Са докторатом – 25 запослених

Анализа указује да је стручна спрема запослених углавном у складу са делатношћу јавних предузећа и установа, тако да у комуналним предузећима запослени углавном са основном и средњом школом, док је у образовним и осталим јавним институцијама и предузећима као и у локалној самоуправи са вишом и високом стручном спремом и докторатом.

Унапређењем и проширењем капацитета високо школских установа из Врњачке Бање може се допринети стварању већег броја квалитетних кадрова за управљање у туризму, хотелијерству, угоститељству и гастрономији.

На основу достављених података о коришћењу савремених дигиталних средстава комуникације закључујемо да преко 80 % испитаника има веб сајтове и користи електронску пошту за комуникацију.

Што се тиче висине дохотка радника 3 испитаника је одговорила да је довољан, 12 да није довољан, 2 испитаника да је повремено довољна, 1 испитаник је одговорио да нема примања (удружење) и 1 испитаник није одговорио на питање. Закључак је да у 63 % предузећа доходак радника није довољан, а даје само код 16 % довољан.

Други део упитника се односи на тренутно стање у области социјалног становања и будуће потребе запослених и корисника за решавање стамбеног питања.

Што се тиче корисника из одговора је установљено бројно стање стамбених јединица, и то:

1. Стамбене јединице за откуп – 48
2. Стамбене јединице за закуп – 82
3. Стамбене јединице за привремени смештај – 87
4. Трајни смештај за социјалне случајеве (станови и куће) – 156
5. За унапређење услова становања (доградња, адаптација) – 147

## Стамбена стратегија општине Врњачка Бања 2019. - 2029

Стамбене јединице за откуп	Стамбене јединице за закуп	Социјално угрожени - Стамбене јединице за привремени смештај	Социјално угрожени – куће и станови за трајни смештај	Унапређење услова становања – адаптација, доградња
48	82	87	156	147
Укупно 6.070 м <sup>2</sup> за изградњу свих горенаведених стамбених јединица				4.000 м <sup>2</sup>

На основу прикупљених података за решавање тренутног стања свих корисника потребно је изградити или доградити 10.070 м<sup>2</sup> стамбеног простора, од ког 4.000 м<sup>2</sup> за доградњу или адаптацију кућа у којима бораве поједини запослени.

У оквиру потреба категорије избегла и расељена лица од укупно потребних 70 стамбених јединица, постоје знатно веће потребе за откуп старих сеоских кућа (65 кућа), а за станове постоји потреба само за пет..

Што се тиче потреба запослених који немају решено стамбено питање стање је следеће:

1. Стамбене јединице за откуп – 59
2. Стамбене јединице за закуп – 3
3. За унапређење услова становања – 19

За решавање стамбеног питања анкетираних запослених у јавном сектору и удружењима потребно је изградити укупно 2.770 м<sup>2</sup> стамбеног простора, обезбедити средства за доградњу или адаптацију породичних кућа за 1.540 м<sup>2</sup> и обезбедити 3 стамбену јединице за закуп од по 50 м<sup>2</sup>.

Многи запослени који немају куће или станове у свом власништву – станују код родитеља, су се изјаснили да је могуће да уз адаптацију и доградњу обезбеде пристојан стамбени простор за себе и своју породицу и да уз знатно мања финансијских средстава реше стамбено питање.

Врста потребе	Стамбене јединице за откуп	Стамбене јединице за закуп	Унапређење услова становања – адаптација, доградња
Број	59	3	19
Површина у м <sup>2</sup>	2.770 м <sup>2</sup>	150 м <sup>2</sup>	1.540 м <sup>2</sup>

Што се тиче капацитета организације да учествују у решавању стамбеног питања запослених или корисника углавном су сви одговорили да немају а поједини (5 испитаника) једини извор виде у донацијама од домаћих и међународних фондова.

У оквиру ове анкете било је и питање о **недостајућем занимању** како би се у Стратегији обезбедили повољни услови за останак ових стручњака у нашој локалној заједници и допринесли њеном економском развоју. Постоји неколико врста одговора тако да је као недостајућа занимања **у предузећима** су наведена **информатичар, психолог, дефектолог, библиотекар, кустос, новинар, комерцијалиста и стручњак за писање пројеката**, а на нивоу **локалне заједнице** су наведена следећа недостајућа занимања: **правник, архитекта, наставник физике, кожни лекар, стручњаци за туризам и здравство**, а највише одговора је да недостају стручњаци **за писање пројеката**.

Последње питање је дало могућност за предлоге и сугестије које ћемо све побројати.

1. Председница Удружења „Вртови пријатељства“ жели да допринесе изради стратегије својим знањем и искуством
2. Представница приватног предузећа „Барингтон груп“ предлаже да се изврши попис свих стамбених јединица у власништви општине који нису продати, као и примену Европских закона.
3. ПУ „Радост“ - Да Стамбена агенција изгради станове за социјално угрожене грађане са територије општине Врњачка Бања
4. УГ „Центар за децу и омладину“ – Истиче да су млади рањива категорија без решеног стамбеног питања. Дисбаланс - поједини станују код родитеља и немају запослење те постају пасивни, а други који су стручнији, напуштају Врњачку Бању.
5. Општинска стамбена агенција је установила да је потребно увећати коефицијент изграђености за постојеће локације за изградњу социјалних станова
6. УГ „Сунце“ - Председница жели да допринесе изради стратегије - искуство у раду у Комесаријату за избеглице
7. ЈУ „Културни центар“ сматра да би потребе запослених биле успешно решене повољним стамбеним кредитима
8. Центар за социјални рад је у напомени истакао да су потребе корисника за привремени смештај 1000 м<sup>2</sup>, за трајни смештај социјалних случајева 2000 м<sup>2</sup> у оквиру чега је потребно изградити и „Сигурну кућу“, за закуп 1500 м<sup>2</sup> и за унапређење услова становања 500 м<sup>2</sup>

## Стамбена стратегија општине Врњачка Бања 2019. - 2029

Све ове напомене и сугестије су оцењене као јако корисне и могу се употребити приликом разматрања сугестија заинтересованих група и грађана након јавне расправе и уврстити их као препоруке у документу Стамбена стратегија општине Врњачка Бања 2019. – 2029.

### Б.) SWOT анализа

Током процеса израде Стратегије одржан је састанак Радне групе на коме су њени чланови поред предлагања визије, мисије и стратешких приоритета учествовали и у прелиминарној SWOT анализи. Након сублимирања прикупљених података од релевантних институција и служби са републичког и локалног нивоа и анализом упитника, екстраховани су квалитативни и квантитативни подаци у области становања и извршена је свеобухватна анализа снага, слабости, шанси и претњи.

Снаге	Слабости
<ul style="list-style-type: none"><li>- Локације/парцеле које могу да се одреде наменски за социјално становање (Дубоки поток,...)</li><li>- Општинска стамбена агенција која у надлежности врши послове израде планова, њени стручни кадрови</li><li>- спроведена анализа о потребама циљних група</li><li>- Локације у власништву општине које се могу користити за изградњу станова односно за колективно становање (изнад виле «Дана» и Дубоки путок)</li><li>- релативно добро развијена комунална и саобраћајна инфраструктура на територији целе општине</li><li>- Документ «Стратегија одрживог развоја општине Врњачка Бања 2013. – 2023.»</li><li>- План генералне регулације Врњачке Бање</li><li>- у појединим селима у којима живи већи број породица постоји јака</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- непостојање комплетног Регистра локација и објеката у јавној својини</li><li>- Не постоји буџетска линија у Буџету општине намењена за социјално становање односно спровођење општинске стамбене политике</li><li>- Недовољан број општинских одлука које се односе на решавање релевантних питања у области становања</li><li>- Недостатак комуналне инфраструктуре на појединим локацијама које могу бити намење социјалном становању</li><li>- неуређена Ромска насеља</li><li>- нерешено стамбено питање великог броја грађана са недовољним средствима за куповину станова по тржишним условима (запослени у јавном сектору и рањиве групе, особе са инвалидитетом, млади, стручни кадрови)</li></ul>

## Стамбена стратегија општине Врњачка Бања 2019. - 2029

<p>привреда и еколошка пољопривреда</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Могућност Општине да у буџету определи апропријацију за Социјално становање и да донесе одређене Одлуке за «попуњавање» исте</li> <li>- Могућности општине за откуп сеоских домаћинстава, улагање у реконструкцију објеката и давање на коришћење угроженим категоријама</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Не постоји Прихватилиште за збрињавање старих лица</li> <li>- Не постоји Сигурна кућа за збрињавање жена и деце жртве породичног насиља</li> <li>- Не постоје Прихватилишта за децу и младе у случају социјалног ризика</li> <li>- Непостојање станова за стамбено збрињавање осталих рањивих група</li> <li>- Проблем урушених објеката и угрожене сигурности становништва (социјално угржених станара) у насељу у Чајкиној улици</li> </ul>
<p><b>Шансе</b></p>	<p><b>Претње</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Сеоска домаћинства на продаји</li> <li>- Међународни фондови, остали извори финансирања и трансфери са виших нивоа власти</li> <li>- Повољни банкарски кредити</li> <li>- Програм Европске банке за подршку социјалном становању</li> <li>- Међународна стратегија за Роме 2015-2025</li> <li>- Програми Комесаријата за избегла и расељена лица</li> <li>- Конкурси Министарства за рад, запошљавање, борачка и социјална питања</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Политичко и економско стање у локалној заједници и Републици</li> <li>- промена приоритета и недостатак финансија за стамбену изградњу</li> <li>- Политичка и економско стање у ближем и ширем окружењу</li> <li>- Виша сила (елементарне непогоде, поплаве, клизишта, и сл)</li> <li>- Промена Законских прописа</li> <li>- Промена осталих околности</li> <li>-</li> </ul>

### 4.2. Закључци анализа

- Закључци о процени садашњег стања и будућих стамбених потреба  
Проблем - Велики број породица у Врњачкој Бањи нема решено основно стамбено питање

**Потребе** у овој области су следеће:

- Потреба да се стамбено обезбеде становници Врњачке Бање који немају решено стамбено питање, а имају услова за откуп или закуп станова или кућа по неекономским ценама
- Потреба за унапређење услова становања становника општине Врњачка Бања
- Потреба да се стамбено обезбеде млади
- Потреба да се стамбено обезбеде стручњаци за којима постоји потреба у локалној заједници (недостајућа занимања)
- Потреба унапређења постојећег просторног и урбанистичког планирања
- Потреба да се приоритетно решава стамбено питање породица које имају особу са посебним потребама и стамбено питање самохраних родитеља
- Потреба да се реши стамбено питање избеглих и расељених лица
- Потреба да се унапреди социјално стаовање у Ромским насељима Грачац и Врњци
- Потреба за уређивањем урушеног стамбеног насеља на Чајкином брду које се налази у зони првог степена заштите природног и културног добра, а чији су објекти у стању тако да угрожавају живот и здравље станара – потреба за пресељење. Решавање овог проблема је у надлежности ЈЛС (Члан 78 и 79 Закона о становању и одржавању стамбених зграда)
- Потреба за изградњу прихватилишта за све рањиве социјалне категорије
- Потреба за изградњу објеката са стамбеним јединицама за становање у заштићеним условима

### - Закључци о проблемима, ограничењима и препрекама

- Велике потребе за становима, а веома мало доступног новца у локалној заједници за самостално покретање стамбене изградње на постојећим локацијама
- Недостатак могућности да се стамбено обезбеде све социјално рањиве групе, да се изграде више објеката за Прихватилишта
- Ограничења у планским документима и локацијама где је могућа изградња објеката за колективно становање



- Ризик од рушења објеката у Чајкиној улици чиме се угрожава безбедност по живот и здравље њихових станара који су сиромашни и особе на социјалним маргинама

### **Закључци о добрим странама, могућностима и потенцијалима**

- Локације у власништву општине на којима је могућа градња објеката за социјално становање
- Десетак станова у власништву Општине Врњачка Бања који се могу одредити за откуп или закуп
- Могућност за приступ међународним и домаћим фондовима ради обезбеђивање средстава за изградњу наменских објеката и станова
- Законска могућност локалне самоуправе да покрене процес за израду планских документиата на локацијама где је могућа изградња објеката за колективно становање
- Законска могућност локалне самоуправе за уређивање запуштених вила стамбеног насеља на Чајкином брду и пресељење станара у адекватним условима за живот и очување њиховог здравља (Члан 78 и 79 Закона о становању и одржавању стамбених зграда)

## **5. ВИЗИЈА; МИСИЈА; ОПШТИ ЦИЉ И СТРАТЕШКИ ПРИОРИТЕТНИ ЦИЉЕВИ**

### **5.1.. Визија и мисија**

**ВИЗИЈА:** Врњачка Бања – привлачно место за рад и развој стручних кадрова која брине да реши стамбено питање својих грађана

**МИСИЈА:** Константан интегрисани рад свих актера на изналажењу решења за изградњу стамбених јединица за социјално становање и унапређење стамбених услова свих грађана

### **5.2. Општи развојни циљ**

Решавање стамбеног питања што већег броја становника Врњачке Бање, а посебно рањивих група, стручних особа и младих

### **5.3. Стратешки приоритетни циљеви и мере**

**5.3.1. Приоритет - Брига јединице локалне самоуправе за решавање проблема становања за што већи број грађана**

**Мера:** Обезбеђивање финансијских средстава за стамбену изградњу

**Активности:** -Опредељивање посебне апропријације у Буџету општине Врњачка Бања за реализацију Стамбене стратегије - примена прописа из члана 116 Закона о становању и одржавању стамбених зграда из 2016. Новим Законом о становању (чланом 116.) предвиђена је обавеза јединица локалних самоуправа да у својим буџетима предвиде средства за решавање проблема социјалног становања. Јединица локалне самоуправе обезбеђује средства за финансирање стамбене подршке у свом буџету.

- Обезбеђивање средстава и из других извора који могу бити и: 1) трансфери од других нивоа власти, 2) донације; 3) фондови Европске уније и други међународни фондови; 4) комерцијални кредити; 5) добровољни трансфери од физичких и правних лица; 6) по основу уговарања енергетских услуга; 7) друга средства у складу са законом.

**5.3.2. Приоритет:** Решавање стамбеног питања за што већи број породица - становника општине Врњачке Бање

**Мера:** Изградња максималног броја социјалних стамбених јединица на постојећим локацијама у власништву општине Врњачка Бања и откуп сеоских домаћинстава и реконструкцију постојећих објеката

**Активности:** - Наставак изградње социјалних станова на слободним парцелама на локацији «Дубоки поток»

- Изградња социјалних станова на општинским парцелама у зонама где је дозвољено социјално становање – «Батин забран», и опредељивање других локација за изградњу објеката колективног становања
- Изградња станова за младе
- Изградња станова за особе које су у Врњачкој Бањи недостајућа занимања
- Изградња објекта за самохране родитеље
- Изградња објекта за породице које имају особе са инвалидитетом у складу са прописаним правилима како би се задовољиле потребе приступа становима и осталим заједничким просторима
- Откуп сеоских кућа са окућницама за заинтересоване кориснике
- Обезбеђивања средстава за доградњу, адаптацију и реконструкцију постојећих објеката ради решавања стамбеног питања заинтересованих корисника

**5.3.3. Стартешки приоритет** је да се у локалној заједници обезбеди брига за све социјално угрожене категорије

**Мера 1:** Брига за одрасла и стара лица која су лица затечена у скитњи и просјачењу, дезоријентисана, без личних докумената, без утврђеног идентитета, жртве трговине људима, стара лица из других општина и градова затечена на улици без средстава за основне животне потребе.

**Активност 1:** -Изградња објекта **Прихватилиште за одрасла и стара лица** за привремени смештај у кризним ситуацијама

**Мера 2:** Брига о жртвама насиља у породици и заједници (посебно жене и деца)

**Активност 2:** Изградња Сигурне куће/Прихватилишта за жртве насиља

**Мера 3.:** Брига о деци и младима који се нађу у ситуацији социјалног ризика а то је кад су напуштени од родитеља или старатеља, млади који се нађу у скитњи или просјачењу, жртве насиља, злостављања, занемаривања, трговине људима и изложени другим социјалним ризицима

**Активност 3:** Изградња Прихватилишта за Привремено збрињавање деце и младих у социјалном ризику

**Мера 4.** - Да се обезбеде услови за живот кроз «становање уз подршку» младима који излазе из Установа социјалне заштите или хранитељских породица.

**Активност 4:** Изградити објекат са неколико станова који би их млади користили до њиховог економског осамостаљивања

**Мера 5:** Решавање стамбеног питања избеглих и расељених лица са територије општине Врњачка Бања

**Активност 5.1** - Изградња објеката за становање избеглих и расељених лица

**Активност 5.2** - Откуп сеоских кућа са окућницом за становање избеглих и расељених лица

**Активност 5.3** - Обезбеђивање грађевинског материјала за унапређење услова становања

**Мера 6.** - да се у становању у заштићеним условима збрине што је могуће већи број социјално угрожених породица (у ЦСР је тренутно евидентирано 200 породица).

**Активност 6** – Сукцесивна изградња неколико објеката са већим бројем стамбених јединица за породично становање у заштићеним условима

**5.3.3. Приоритет;** Унапређење услова становања најсиромашнијих становника Ромских насеља

**Мере:** Уређење и инфраструктурно опремање нехигијенских Ромских насеља у селима Врњци, Грачац и Подунавци

**Активности/Пројекти:** - Израда пројеката за реконструкцију, адаптацију и доградњу објеката у складу са потребама породица и просторним могућностима

- Реконструкција, адаптација и доградња нехигијенских насеља ради унапређења услова становања најсиромашнијих становника Ромских насеља
- Израда пројекта и инфраструктурно опремање нехигијенских Ромских насеља

**5.3.4. Приоритет** Унапређење постојећег стамбеног фонда и организација одржавања у вишепородичним зградама на територији општине Врњачка Бања, као и примена мера ради безбедности живота и здравља сиромашног становништва

- **Мере:** Доношење Одлука за пресељење и збрињавање станара као и Одлуку за привођење намени и реконструкцију вишепородичних објеката на Чајкином брду у складу са чланом 78 и 79. Закона о становању и одржавању зграда

Изградња објекта са адекватним бројем и квалитетом стамбених јединица за иселјавање станара из урушених вила у стамбеном насељу на Чајкином брду.

- Привођење намени у објекте културе и реконструкција вила на Чајкином брду

- Сарадња са управницима свих зграда на територији општине ради сређивање фасада објеката градитељског наслеђа и осталих стамбених зграда

**5.3.5. Приоритет:** Регулација сектора закупа станова у приватном и јавном власништву

**Мере:** - Доношење општинских аката о закупу социјалних станова у јавној својини

- **Активности/Пројекти;**

- Спровођење анализе стања у сектору закупа станова у приватном и јавном власништву и припрема предлога практичне политике у овом сектору
- Изградња станова који ће се давати у закуп по повлашћеним условима у складу са Законом и проценом приоритета локалне заједнице

### **6. ЗАКЉУЧАК**

Као финални закључак се може извести да је Стамбена стратегија општине Врњачка Бања 2019. – 2029. резултат свеобухватне анализе стања у области становања и обухвата потребе свих циљних група. Даје могућност за решавање стамбеног питања циљних група у складу са Законом о становању о одржавању стамбених зграда, а сходно њиховим потребама израженим приликом конкретног анкетирања и достављених података од релевантних институција.

Процес израде документа је у складу са процедурама Закона о планском систему Републике Србије који уређује област управљања системом јавних политика и правилима израде стратешких докумената. Документ је израђен од стране стручног тима, а кроз широк консултативни процес укључивања свих стејкхолдера, институција, организација и осталих заинтересованих грађана

Стамбена стратегија општине Врњачка Бања 2019.2029. покрива период од 10 година а њен Акциони план 2019. – 2029. предвиђа мере, активности односно пројекте за њену реализацију на период од 5 година.