

## 2. ПРАВНО ВЛАСНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД  
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ВРЊАЧКА БАЊА  
Број : 952-1-054/2019-985  
Датум : 02.04.2019  
Време : 13:01:28

ПРЕПИС

Листа непокретности број: 7959  
К.О.: ВРЊАЧКА БАЊА

Садржај листа непокретности

А лист	страница	1
Б лист	страница	1
В лист - 1 део	страница	1
В лист - 2 део	страница	нема
Г лист	страница	1



ШЕФ СЛУЖБЕ

МИХАЈЛО СЯРИЋ, дипл. геод. инж.

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 7959

Каџасџарска ошћина: ВРЊАЧКА БАЊА

Број парцеле	Број згр.	Појес или улица и кућни број	Начин коришћења и каџасџарска класа	Површина ха а м <sup>2</sup>	Каџасџарски ѓриход	Врста зетљишћа
397/39	1	КНЕЗА МИЛОША 37	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	1 34		Грађевинско зетљишће ван граница градског грађевинског зетљишћа
		КНЕЗА МИЛОША	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ - ОБЈЕКАТ	5 00		Грађевинско зетљишће ван граница градског грађевинског зетљишћа
		КНЕЗА МИЛОША	ВОЊЊАК 3.класе	2 26	1.90	Грађевинско зетљишће ван граница градског грађевинског зетљишћа
		КНЕЗА МИЛОША	ЛИВАДА 3.класе	3 75	1.44	Грађевинско зетљишће ван граница градског грађевинског зетљишћа
				12 35	3.34	
			У К У П Н О :	12 35	3.34	

\* Напомена

Послџоји решене које није КОНАЧНО  
13:21:25 02.04.2019

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 7959

Кашасџарска оштина: ВРЊАЧКА БАЊА

Презиме, име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
МИЛОШЕВИЋ РАДОСАВ (БОГОЉУБ), ВРЊАЧКА БАЊА, 15. ОКТОБРА 2 (ЈМБГ:0505942780618)	Својина	Приваћна	998/1235
МИЛОШЕВИЋ СТАНОЈКА, РУДНИК, ТРГ РУДАРА 8/13 (ЈМБГ:1308944788423)	Својина	Приваћна	123/1235
ТОМИЋ МИЛИЈА (БОГОЉУБ), КРЊАЧА, БЕОГРАД	Својина	Приваћна	124/1235

\* Напомена

Посљоји решење које није КОНАЧНО  
13:01:25 02.04.2019

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 7959

Кашасларска општина: ВРЂАЧКА БАЊА

Број парцеле	Бр. Зг.	Начин коришћења и назив објекта	Површ. Корисна Грађевинска	Број ешажа				Правни статус објекта	Адреса објекта Назив улице, насеље или пошес и кућни број	Носилац права на објекту Презиме, име, име родитеља пребивалиште и адреса, односно назив седишта и адреса	Врста права Облик својине	Обим Удела
				ПО	ПР	СП	ПК					
397/39	1	Породична стамбена зграда		1	1		Објект изграђен без одобрена за градњу	КНЕЗА МИЛОША 37	МИЛОШЕВИЋ РАДОСАВ (БОГОЉУБ), ВРЂАЧКА БАЊА, 15. ОКТОБРА 2 (ЈМБГ:0505942780618)	Својина Приватна	6/8	
									МИЛОШЕВИЋ СТАНОЈКА, РУДНИК, ТРГ РУДАРА 8/13 (ЈМБГ:1308944788423)	Својина Приватна	1/8	
									ТОМИЋ МИЛИЈА (БОГОЉУБ), КРЂАЧА, БЕОГРАД	Својина Приватна	1/8	

\* Напомена:

Постоји решење које није КОНАЧНО  
13:01:27 02.04.2019

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 7959

Кашасџарска ошћина: ВРЊАЧКА БАЊА

Број парцеле	Број Згр.	Број Улаза	Број посеб. дела	Начин коришћења посебног дела објекта	Опис шереџа односно ограничења Врста шереџа, односно ограничења и подаци о лицу на које се шереџ односно ограничење односи	Датум уписа	Трајање
397/39	1			Породична сџатбена зграда	Објект изграђен без дозволе  ***** ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА НИЈЕ КОНАЧНА 952-02-3-19/2018 - НА ПАРЦЕЛИ 397/39 952-02-3-19/2018 - НА ПАРЦЕЛИ 397/39, ОБЈЕКТУ 1	26.08.2010	

\* Напомена:

Постоји решење које није КОНАЧНО  
13:01:28 02.04.2019





Република Србија  
ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА  
Општинска управа  
Одсек за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове  
Број: 350-204/19  
Дана: 26.06.2019.год.  
ВРЊАЧКА БАЊА  
Крушевачка 17, тел: 036/601-220

Општинска управа – Одсек за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове Општине Врњачка Бања, на основу чл.53. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 - др.закон), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Сл. гласник РС“, бр. 3/2010) и ПГР Врњачке Бање („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 27/2016, 3/2019 и 20/2019-испр.), издаје

**ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ  
ЗА К.П.БР. 397/39 К.О. ВРЊАЧКА БАЊА**

**ПОДАЦИ РГЗ**

\* подаци су преузети из јавне базе података катастра непокретности, са датумом ажурности 20.06.2019.

к.п.бр. 397/39 К.О. Врњачка Бања  
површина парцеле 1.235 m<sup>2</sup>  
врста и начин коришћења земљишта:  
– грађевинско земљиште ван граница ГГЗ,  
под зградом 134 m<sup>2</sup>  
земљиште уз зграду 500 m<sup>2</sup>  
воћњак 3. класе 226 m<sup>2</sup>  
ливада 3. класе 375 m<sup>2</sup>

подаци о носиоцу права на земљишту:

врста права и облик својине, носиоци права, обим и удео:  
приватна својина:

МИЛОШЕВИЋ СТАНОЈКА,	реални, 123/1235
МИЛОШЕВИЋ (БОГОЉУБ) РАДОСАВ,	реални, 988/1235
ТОМИЋ (БОГОЉУБ) МИЛИЈА	реални, 124/1235

**УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН – ПГР ВРЊАЧКЕ БАЊЕ**

Предметна парцела обухваћена је ПГР Врњачке Бање („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 27/2016, 3/2019 и 20/2019 - испр.), налази се у оквиру урбанистичке целине 2-2.

**ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ:**

- » ЗОНА ЦЕНТРА: „Ц2“
- » ЗОНА АПАРТМАНА И ПАНСИОНА 2: „АП2“ – мањи северозападни део парцеле, С3 од линије дефинисане тачкама (1) X=7492190.7296, Y=4831521.0948, (2) X=7492179.1903, Y=4831509.6704

**МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈУ / ПРИМЕНА ПЛАНА:**

- » **Обавезна израда Урбанистичког пројекта за изградњу.**

**РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ:**

Регулациона линија јесте линија која дели површину одређене јавне намене од површина предвиђених за групе јавне и остале намене.

Регулационе линије преузете из графичких прилога Интегрална карта намена и регулација и Аналитичка карта, и посебног прилога координате преломних тачака регулационих линија:

(19312)	X = 7492158.55	Y = 4831484.73
(17888)	X = 7492160.62	Y = 4831482.92
(18128)	X = 7492193.56	Y = 4831455.70
(18242)	X = 7492208.55	Y = 4831472.03
(18347)	X = 7492221.60	Y = 4831485.63
(18208)	X = 7492203.32	Y = 4831503.76
(18159)	X = 7492197.89	Y = 4831509.81
(18125)	X = 7492193.35	Y = 4831516.55
(18101)	X = 7492190.73	Y = 4831521.09
(18085)	X = 7492189.20	Y = 4831523.75
(18050)	X = 7492185.37	Y = 4831528.63

Линија 19312-17888 је СИ регулациона линија улице 15. октобра.

Линија 18128-18242-18347 је С3 регулациона линија улице Кнеза Милоша.

Линија 18347-18208-18159-18125-18101-18085-18050 (сеімені 18208-18159-18125 је гео кружнице полуіречника  $r = 58.33$  m, са центром у тачки  $X=7492243.90$ ,  $Y=4831545.66$ ; сеімені 18085-18050 је гео кружнице полуіречника  $r = 58.78$  m, са центром у тачки  $X=7492141.06$ ,  $Y=4831490.02$ ) је ЈЗ регулациона линија планиране саобраћајнице.

Комплетан простор регулације (простор ораничен регулационим линијама) који садржи улице (са трошоарима, банкинама, потребним простором за улице грађевинске објекте, зеленило, инфраструктурне коридоре и сл.), скверове, пјачице уз улице, као и зоне намене тргови, припада просторима планираним за уређење и изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса и који су у јавној својини - у складу са посебним законом.

Грађевинске линије су паралелне са регулационим линијама:

- на растојању 5.0 m од регулационе линије 19312-17888,
- на растојању 1.0 m од регулационе линије 18128-18242-18347,
- на растојању 6.0 m од регулационе линије 18347-18208-18159-18125-18101-18085-18050.

Уколико је за потребе изградње објекта, односно извођења радова у складу са планским документом, потребно спровођење преархелације ради издавања земљишта за изградњу објеката јавне намене или јавних површина, надлежни орган ће издати локацијске услове уз обавезу да се пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, односно решења о одобрењу извођења радова, спроведе преархелација у складу са Законом.

#### ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ:

У правилима грађења су дати урбанистички параметри за изградњу и коришћење парцеле. У зависности од значаја, сложености урбанистичке структуре и планиране физичке структуре - организација и уређење парцеле је дао комбиновањем различитих параметара.

- Елементи урбанистичке регулације:  
Регулациона линија (Р.Л.) је планирана граница између парцеле јавне намене и парцеле других намена.

- Елементи искоришћења површине парцеле :

Површина основе објекта :

- површина обухваћена зидовима - затворени простори
- површина обухваћена крововима - покривени простори

Процент заузетости парцеле јесте однос табаритна хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима, а највећа дозвољена вредност за појединачне парцеле по зонама дата је у Посебним правилима грађења

Површина зеленила:

- површина под ниским зеленилом - површина земље заузета зеленилом (трава, жбуње, цвеће и сл.)
- површина под високим зеленилом - површина покривена зеленилом (крошње биљака)

Процент зеленила је однос површина под зеленилом (на тлу) и укупне површине грађевинске парцеле изражен у процентима.

Остале површине - намењене комуникацијама, саобраћају и сл.

- Величина и позиција објекта које је могуће градити на парцели је одређена на различите начине, у потребом следећих параметара:

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) јесте збир свих надземних површина етаж објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облоима, паркетима и оградама). Површина надземног дела објекта је онај део површине, чија је коша под изнад које шера.

индекс изграђености - количник БРГП-а објекта и укупне површине грађевинске парцеле, а дозвољена вредност за одређене зоне је дата у Посебним правилима грађења и примењује се на парцелу (ако груписање није назначено).

висина објекта - тачна величина висине објекта (и/или делова објекта);

- висина венца : висина фасадне равни ; преломна тачка почетка кровне косине,
- висина слемена : највиша тачка тачка крова - целокупног објекта.

спрајност објекта - број и врста различитих етажа објекта; у овом плану је дата као - оријентациони параметар

грађевинске линије (Г.Л.) - линије које одређују минималну дозвољену удаљеност надземног дела објекта од регулационе линије или - линије које обавезују да се на њих остави фасада објекта; дате су на графичком прилогу. Осим основне грађевинске линије, понегде су одређене посебне грађевинске линије партера (приземног дела објекта) Г.Л.парш и/или последњеј спрату (етаже) Г.Л.по.етш.

група ограничења у смислу удаљености од других објекта, граница парцела и сл.

Индекс изграђености и процент заузетости парцеле се рачунају само на надземне делове објекта.

**ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА - величина, облик и организација**

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

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

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

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

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

На парцели на којој се гради објекат неопходно је оставити пролаз минималне ширине 2,50 м за пролаз у дубину парцеле поред објекта или кроз сам објекат.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 3,0 м. Објекти у радним зонама морају обезбедити противпожарни пут око објекта, који не може бити ужи од 3,5 м, за једносмерну комуникацију, односно 6 м за двосмерно кретање возила.

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

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

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

У посебним правилима грађевина су за сваку зону дата дозвољени типови поставке објекта.

#### ВИСИНА ОБЈЕКТА

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

Коше штерна су елементи теодетског снимка - постојеће стања.

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

Површ висине објекта је - површ постојеће штерна подигнуто за меру висине објекта која је одређена овим правилником.

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

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

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

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

За објекте који су повучени у односу на регулациону линију - 5 м и више :

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

Нулта коша је тачка пресека линије постојеће штерна и вертикалне осе објекта.

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

За објекте у зонама центра "Ц" меродавна је једино коша приступне регулације.

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

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

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

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

#### СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

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

- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) коша приземља може бити максимално 0,20 т виша од коше штроара (денивелација до 1,20 т савладава се унутар објекта).

#### ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА

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

- излози локала - 0,30 м по целој висини, када најмања ширина пројектора износи 3,00 м, а испод те ширине пројектора није дозвољена изградња испода локала у приземљу;
- конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.
- Слепеностије којим се приступија реконструисаном подруму или подићнућом приземљу моћу да изаћу и ван регулационе линије до максимално 1м уколико је ширина (преосталој) пројектора минимално 3,0 м.
- Платинене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00, на висини изнад 3,00 т
- Исподи на објекћу (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првој страти, не моћу прелазити граћевинску линију више од 1,60 т, односно регулациону линију више од 1,20 т и шо на делу објекћа вишем од 3,00 т. Хоризонтална пројекција испода поствава се у односу на граћевинску, односно регулациону линију. Укућна површина ових граћевинских елемената не може прећи 30% фасаде изнад приземља .

Подземни делови објекћа, гараже, склонишћа и сл., на граћевинским парцелама остале намене моћу прећи граћевинску линију колико шо не представља сметњу у функционисању објекћа, инфраструктуре или саобраћајне мреже. Подземни објекћи и делови објекћа, не моћу прећи регулациону линију.

Подземна граћевинска линија за надземне објекће који се граде у зони намењеној изградњи објекћа од ошћетел интереса (подземни пешачки пролази, подземни јавни гаражни простори, комунална постројења и сл.) утврђује се у појасу регулације.

Стоје шемеља не моћу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласности власника или корисника парцеле.

#### КРОВОВИ

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

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

Максимални најиб косих кровова :  $30^\circ$

Мансардни кров не може имати испаде из фасаде објекћа

#### ОПШТА ПРАВИЛА:

- Садржај и квалитет пројекћа треба да буде у складу са законима, правилницима и стандардима за пројектовање предметних типова објекћа и простора.
- Приликом пројектовања сеоских домаћинстава, пољопривредних и производних објекћа, посебно обратићи пажњу на :
  - распоред објекћа и постројења у складу са технолошким процесом, пошћујући еколошке и безбедносне услове као што су : загађености од суседа, зашћити од нежењених мириса, буке, прашице,оглаћање ошћага и сл.
  - У контакћним зонама са објекћима и просторима намењеним становању, туризму, здравству, јавним функцијама и сл.- водити рачуна о лейошћи урбаној пејсажа и визурама: одговарајућим компоновањем маса и/или уиошребом визуелних баријера, зеленила и сл.- заклонити нежељене садржаје.
- На шеришорији овој ППР није дозвољено тајење стоке, живине и сл.,изградња мини фарми, као ни изградња пластеника (фолијом покривених површина за тајење биљака) - осим у зони за коју је ово изричито дозвољено.
- У ЗОНАМА СТАНОВАЊА - нису дозвољене пословне и производне делатности које су пошћенцијални извори буке изнад прописаној дозвољеној нивоа утврђеној за зону становања (55 дБ за дан и 45 дБ за ноћ). У зонама становања где је бука иначе испод овој дозвољеној нивоа, као пошћенцијални извори повисења нивоа буке не смеју прећи постојећи ниво буке за више од 5 дБ.
- У зонама мешовитој пословања „ПМ“-пословне и производне делатности које моћу да угрозе околину буком изнад прописаној дозвољеној нивоа утврђеној за зону становања (55 дБ за дан и 45 дБ за ноћ), односно за делатности које су пошћенцијални извори буке изнад прописаној нивоа условљава се израда Анализе ушћицаја на животићну средину, којом треба да се пошћврди да је планирана примена шћехничких мера на њиховом ублажавању, уклањању, односно уклајању новао буке у законом прописане оквире.
- За граћевинске парцеле које су Планом намене површина - делом планиране за зеленило (парк, шума, парк-шума или остале зелене површине) и тај гео је већи од 15%, урбанистћички параметри као што су - индекс изграћености и/или проценат заузетости на делу парцеле која је предвићена за изградњу, може да се увећа до 20%, с тим, да остали параметри и услови остћану задовољени . У шћом случају, објекћ је моћуће традићи до границе намене предвићене за изградњу, која је у контакћу са шћом наменом зеленила.
- Максимална величина појединачних објекћа (једна форма, маса објекћа изнад земље) у зони АП1 и АП2 је  $750 \text{ m}^2$  БРГП.
- Постојеће објекће на парцелама које су мање од планом предвићене површине, је моћуће реконструисати и дограћивати у складу са правилима плана.

#### ПАРКИРАЊЕ

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

- стамбени објекћи – мин. 1 паркин место (ПМ) на 1 стамбену јединицу или  $100\text{m}^2$  БРГП.
- здравствена и образовна ушћанова -мин. 1 ПМ на  $70 \text{ m}^2$  корисној простора;
- банка, административна ушћанова, аћенције, бирои, пошћта, ућрава и сл. - мин. 1 ПМ на  $50 \text{ m}^2$  корисној простора;
- шћртовина на мало - мин. 1 ПМ на  $50 \text{ m}^2$  + 1ПМ/на сваких догаћних  $30 \text{ m}^2$ , корисној простора;
- ушћитишељски објекћ - мин. 1 ПМ на 4- 8 столица;
- хошћели - мин. 1 ПМ на 5- 10 кревета;

- позориште, биоскоп или галерија - мин. 1 ПМ на 8-12 спратаца;
- објекти спорта и рекреације - мин. 1 ПМ на 8-12 спратаца; 1 бус п.м./100 спратаца
- производни и индустријски објекти - 1 ПМ на 70 м<sup>2</sup> корисног простора.

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

#### ОГРАДЕ

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

Врата и капије на уличној оради не могу се отвараати ван регулационелиније.

У зонама вишестородичне и вишестрајне изградње, парцеле се по правилу не орађују. Парцеле за објекте од ошћеи интереса не орађују се.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти којийредстављају непосредну опасност по живои луди, као и грађевинске парцеле специјалне намене, орађују се на начин који одреди надлежни орган.

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

Ораде парцеле на ули не могу бити више од 0,90 м од коће шрошоара, збо предегности раскрснице. Дужину ораде која је висине до 0,90 м одређује ошћеински орган надлежан за послове саобраћаја.

Парцеле чија је коћа нивелите виша од 0,90 м од суседне, могу се орађиваати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзиг чију висину одређује надлежни ошћеински орган. Максимална висина параета транспарентне ораде је 0,40 м.

Посебни критеријуми за ораде су даати у посебним правилима грађења по зонама.

#### ОДВОДЊАВАЊЕ И НИВЕЛАЦИЈА

Посебно обрааати пажњу на нивелацију парцеле и одвођење атмосферских и ошћеадних вода.

- Забрањено је одвођење/усмеравање воде на суседне парцеле и објекте.
- Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према природним сабирницима, јарковима и водошководима или ритолама, према улици (код реулисане канализације) са најмањим падом од 1,5%.
- Забрањена је изградња објеката, као и одлање и постављање било чега на простору који по лоци нивелације шерена - одводи, сабира атмосферске воде (бујице, вирови, шоци, реке и сл) . Обавезно је одржавати и чистиати ове делове парцела да могу да приме и пропусте очекивану количину воде.
- Насијање шерена не сме угрозиати објекте на суседним парцелама, а одвођење површинских вода мора бити контролисано и ако постоји потреба за тим, на парцели изградити и уиојни бунар.

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

#### ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На истој грађевинској парцели је могуће градити више објеката.

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

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

#### ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

##### ЗОНА ЦЕНТРА (Ц2) – ТУРИСТИЧКО КОМЕРЦИЈАЛНИ ЦЕНТАР:

Намена:

- зона централних функција - главни центар максималне концентрације услуга и луди
- претежна намена – пословање
- дозвољено: пословање у смислу услуга, хотели, ресторани, култура, забава, образовање (канцеларије, бирои, трговине, биоскопи, галерије, угоститељство, мини школе и сл.)
- није дозвољена производња - осим занатске радионице до 50 м<sup>2</sup>, садржаја као: шивење, грнчарија, сарач, фотограф, обућар и сл.
- расподела намене: обавезно у приземљу - јавне функције и пословање <sup>1</sup>

<sup>1</sup> у складу са Мишљењем Комисије за планове Општине Врњачка Бања бр. 350-326/17 од 28.02.2018.г, и допуном Мишљења од 3.04.2018.г, треба примењивати на следећи начин:

Процентуална расподела намене односи се на цео објекат, никако само на приземље.

Уколико приземље објекта чини мање од 25% укупне површине објекта, није неопходно обезбедити разлику до 25% на вишим етажама, потребно и довољно је да приземље у целини буде намењено пословању.

Уколико приземље објекта чини више од 25% укупне површине објекта, уз услов да према улици или другом јавном простору обавезно буде пословање или јавни садржаји (и шо мин. 25% укуйне површине објекта), могуће је да део површине приземља (разлика преко 25%) буде намењен становању.

+ допуњава се тако што се у потпуности прихвата и мишљење обрађивача плана са додатним образложењем, које гласи:

- јавне функције и пословање - 25-100 %
- апартмани, пансиони - 0-75 %

Парцелација:

- минимална величина парцеле: 200 m<sup>2</sup>
- инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1 - 1:4

Висина објекта макс: венац - 10,5 m; слеме - 13,5m / Оријентациона спратност: П+2

- Референтна нивелета висине објекта је кота тротоара улице или јавне површине на коју је оријентисан објекат.

Паркирање на парцели - према критеријумима из табеле.

Позиција и распоред објеката :

- Дозвољени су слободностојећи, атријумски, полуатријумски и објекти у низу,
- У овим зонама инсистирати на блоковској форми организације - објекте оријентисати у правцу према регулационој линији (улици и/или реци), односно унутрашњем дворишту, тако да бочне стране објеката према суседима могу бити постављене на границу парцеле (објекти у низу).
- **Предња страна објекта (фасада)** мора бити постављена на грађевинску линију.
- Међусобна удаљеност наспрамних бочних страна објеката које имају зидне отворе за дневно осветљење радних или стамбених површина за боравак - је минимално четвртина висине вишег објекта. Ова удаљеност се може смањити на осмину ако се ради о сервисним, санитарним или техничким просторијама (са отворима за дневно осветљење) или на нулу – ако се ради о деловима објеката који немају зидне отворе за дневно осветљење.
- При изградњи објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.

Ово је атрактивна зона централних функција, велике концентрације корисника и очекује се максимална уређеност свих елемената простора, нарочито - јавних површина и зеленила, најбоља архитектонска решења и ниво извођења.

Обавезна израда Урбанистичког пројекта за изградњу, који треба да садржи:

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

ОБРАДИЛА:

Маја Здравковић



РУКОВОДИЛАЦ ОДСЕКА:  
Славица Стаменић



*У приземљу су обавезни садржаји пословања или јавних функција.*

*Дата расподела (%) се односи на цео објекат и то је оријентациони параметар који произилази из намере плана да се у овој зони у приземљу граде јавни и пословни садржаји (што у најчешћем случају П+3 износи 1/4 површине). Наравно, у пракси објекти имају различите специфичности (еркери, поткровља, смакнута спратови, повучене етаже, слободни пролази, неједнаке површине етажа и сл.) па је тешко измерити и непотребно инсистирати на стриктној процентуалној расподели садржаја објекта. Дакле, ако је целокупно приземље намењено пословању, непотребно је инсистирати на додавању пословања и на горњим етажама (уколико приземље није значајно мање од типичне етаже). Уколико је приземље веће од 1/4 целог објекта, сав вишак се може наменити становању, уз услов да до улице / јавног простора остане пословање.*

*Осим тога, могуће је да је објекат из различитих разлога (облик парцеле, суседни објекти, садржаји и уређеност блока и сл.) морао бити позициониран или обликован тако да је приступ приземним садржајима са задње стране (дворишта) – забачен, удаљен, отежан, толико да је реално неупотребљив. Ово се може десити нарочито у контактним зонама са другим наменама где унутрашњост блока није намењена централним функцијама и није планирано активирање целокупног блока у том смислу (приватна дворишта и сл.). Ако процените да имате такву ситуацију, могуће је толерисати непоштовање поменутог правила, с тим да садржаји приземља према улици или другом јавном простору – морају бити намењени пословању или јавним садржајима.*

*Намена становање је у овој зони компатибилна са апартманима.*

уз посебан услов да процену из става 3. мишљења обрађивача плана, у сваком конкретном случају даје Комисија за планове, у форми обавезујућег налога, по претходно прибављеном налазу обрађивача плана.