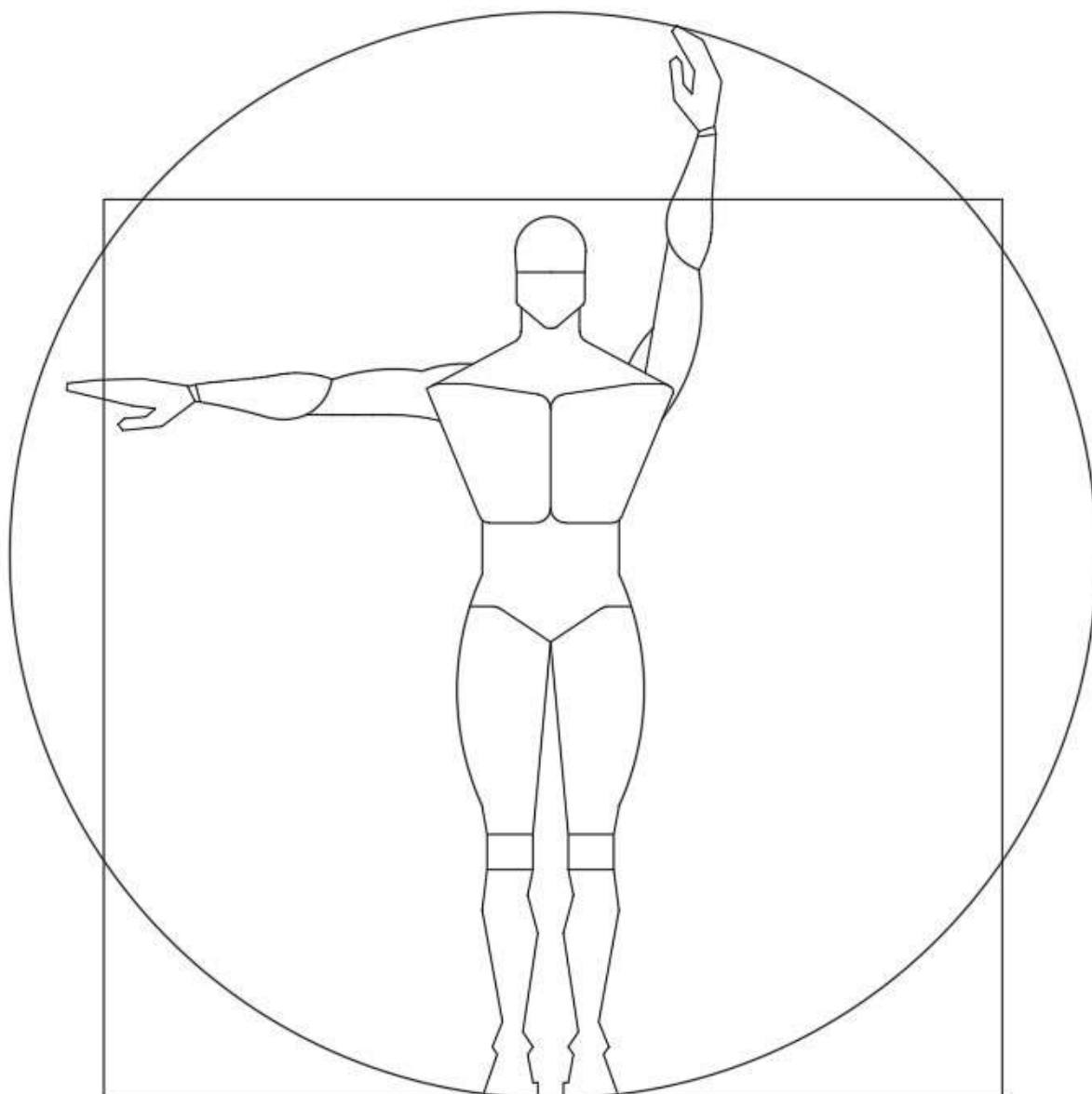


УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ Складишна хала Benicasso

на К.П. бр. 784/5, К.О. Руђинци



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ

Складишна хала Benicasso, доо

ПРОЈЕКАТ БР: УП-07/22

ЛОКАЦИЈА: К.П. БР. 784/5

ИНВЕСТИТОР: ПД "BENICASSIM" д.о.о, МБ: 21487635, ул. Панчићева, 7,
Липова, Врњачка Бања

ОБРАЂИВАЧ УП: "ALFA KVADRAT", архитектонски биро
Бранка Радичевића дб, Врњачка Бања

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Милорад Миладиновић, д.и.а.
Бр.лиценце 200 0030 03

ОДГ.ПРОЈЕКАНТ ИДР "ALFA KVADRAT", архитектонски биро

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ ИДР: Ђорђе Остојић, д.и.а
Бр.лиценце 300 H527 09

ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА: Г.Р. "MG -МАР", Трстеник

ДИРЕКТОР

"ALFA KVADRAT", архитектонски биро, Ђорђе Остојић, д.и.а.

М.П.

ДАТУМ: Фебруар 2022. Врњачка Бања

OPŠTA DOKUMENTACIJA
URBANISTIČKOG PROJEKTA

САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. Садржај
2. Решења о регистрацији
3. Решење о одређивању одговорног урбанисте
4. Изјава одговорног урбанисте
5. Лиценца одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. Правни и плански основ
2. Обухват урбанистичког пројекта
3. Услови изградње (намена, регулација и нивелација, приступ локацији, начин решења паркирања и други специфични услови)
4. Нумерички показатељи
5. Начин уређења слободних и зелених површина
6. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу
7. Инжењерско геолошки услови
8. Мере заштите животне средине
9. Мере заштите непокретних културних и природних добара

ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- | | |
|--|-------|
| 1. Катастарско топографски план | 1:250 |
| 2. Обухват урбанистичког пројекта и намена земљишта | 1:250 |
| 3. Регулационо нивелационо решење локације са приказом саобраћајног решења | 1:250 |
| 4. Синхрон план – приказ комуналне опремљености и новопланиране инфраструктуре | 1:250 |
| 5. Приказ планиране препарцелације | 1:250 |

САДРЖАЈ ИДЕЈНОГ АРХИТЕКТОНСКОГ РЕШЕЊА

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА ИДР-А

1. Решења о регистрацији
2. Решење о одређивању одговорног пројектанта
3. Изјава одговорног пројектанта
4. Лиценца одговорног пројектанта

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ИДР-А

1. Технички опис

ГРАФИЧКИ ДЕО ИДР-А

- | | |
|--------------------------------|-------|
| 1. Ситуациони план | 1:250 |
| 2. Идејно архитектонско решење | 1:200 |

ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

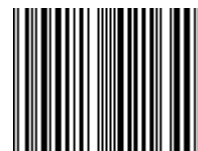
- ЈКП „Белимарковац“, бр. 01-9706 од 28.07.2021. године;
- „Електродистрибуција Србије“-Огранак Краљево, бр. 2460800-10910-43500/2-22 од 26.01.2022;
- „Интерклима“, бр. 2-915 од 12.08.2021. године;
- „Општинска стамбена агенција“, бр. 35-1134/21-1 од 29.07.2021. године;
- „Телеком Србија“ ад, бр. 327108/3-2021 од 02.08.2021. године;
- РГЗ, Одељење за катастар водова, бр. 956-306-16127/2021 од 26.07.2021. године

ПЛАНСКА И ПРАВНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Информација о локацији бр. 350-64/21 од 01.10.2021. године и Информација о локацији бр. Сл. од 02.03.2022. године
- Копија катастарског плана бр. 952-04-054-15094/2021, од дана 27.07.2021. године
- Лист непокретности бр. 3010



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000116421640

Регистар привредних субјеката

БП 93293/2016

Датум, 06.09.2016. године

Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео:

Име и презиме: Ђорђе Остојић

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

ЂОРЂЕ ОСТОЈИЋ ПР
АРХИТЕКТОНСКИ БИРО АЛФА КВАДРАТ ВРЊАЧКА БАЊА

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Ђорђе Остојић
ЈМБГ: 2407975724123

Пословно име предузетника:

ЂОРЂЕ ОСТОЈИЋ ПР
АРХИТЕКТОНСКИ БИРО АЛФА КВАДРАТ ВРЊАЧКА БАЊА

Скраћено пословно име предузетника: ЂОРЂЕ ОСТОЈИЋ ПР АЛФА КВАДРАТ

Пословно седиште: Милана Топлице 1а, стан 11, Врњачка Бања, Србија
Број и назив поште: 36210 Врњачка Бања
Регистарски број/Матични број: 64357034

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: 109686426

Почетак обављања делатности: 06.09.2016 године
Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Облик обављања делатности: самосталан

Предузетник се региструје на: неодређено време

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 05.09.2016. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 93293/2016, за регистрацију:

ЂОРЂЕ ОСТОЈИЋ ПР АРХИТЕКТОНСКИ БИРО АЛФА КВАДРАТ ВРЊАЧКА БАЊА

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца. и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.

На основу Закона о планирању и изградњи објеката („Сл.гласник бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлука УС, 50/13-Одлука УС, 98/13- Одлука УС, 132/14 и 145/14, Закон о изменама и допунама Закона о Планирању и изградњи 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др. закон и 9/2020) и Правилника о садржини, начину и поступку вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС",бр.73/2019) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС" бр. 32 од 03 маја 2019 год.).

РЕШЕЊЕ

којим се одређује Одговорни урбаниста за израду Урбанистичког пројекта за изградњу, на К.П. бр. 784/5, К.О. Руђинци, за Инвеститора " BENICASSIM", д.о.о, ул. Панчићева, 7, Липова, Врњачка Бања

Одговорни урбаниста:

Милорад МИЛАДИНОВИЋ, дипл.инг.арх. бр.лиц.200 0030 03

Урбанистички пројекат се израђује на подлогама достављених од стране Г.Р. "MG - MAP", Трстеник.

Идејно Архитектонско решење које је саставни део Урбанистичког пројекта израдио је одговорни пројектант Ђорђе Остојић д.и.а. лиц.бр. 300 H527 09

Врњачка Бања
ФЕБРУАР 2022.

директор

PR " KVADRAT ALFA" , Врњачка Бања
Ђорђе Остојић

На основу Закона о планирању и изградњи објеката („Сл.гласник бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлука УС, 50/13-Одлука УС, 98/13- Одлука УС, 132/14 и 145/14, Закон о изменама и допунама Закона о Планирању и изградњи 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др. закон и 9/2020) и Правилника о садржини, начину и поступку вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС",бр.73/2019) као и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС" бр. 32 од 03 маја 2019 год.).

ИЗЈАВА

којим се потврђује да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи објеката („Сл.гласник бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлука УС, 50/13-Одлука УС, 98/13- Одлука УС, 132/14 и 145/14, Закон о изменама и допунама Закона о Планирању и изградњи 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др. Закон и 9/2020), ПРАВИЛНИКОМ О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА („Сл.гласник РС“бр. 32/2019) као и са ПГР Врњачка Бања („Сл.лист општине Врњачка Бања“ бр. 27/2016, 3/2019 - измена и допуна ПГР Врњачке Бање, 29/2019 - пречишћена верзија, 55/2021 - измена и допуна 2 ПГР Врњачке Бање)

Одговорни урбаниста:

Милорад Миладиновић, дипл.инг.арх. бр.лиц.200 0030 03

Идејно решење се израђује на подлогама достављених од стране Г.Р. "MG - MAP", Трстеник.
Идејно Архитектонско решење које је саставни део Урбанистичког пројекта израдио је главни пројектант Ђорђе Остојић, д.и.а. лиц.бр. 300 Н527 09

Врњачка Бања
ФЕБРУАР 2022.

одговорни урбаниста

Милорад Миладиновић, дипл.инж.арх.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
Утврђује да је

Милорад А. Миладиновић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 0803954780029

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0030 03



У Београду,
31. јула 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Јововић
Проф. др Милош Јововић
дипл. грађ. инж.

**ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ
СКЛАДИШНЕ ХАЛЕ Benicasso д.о.о, К.П. БР. 784/5 К.О. Руђинци, Врњачка Бања

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Инвеститор "BENICASSIM" д.о.о. из Врњачке Бање, наручио је како је то предвиђено Законом, Правилницима и Планским документом, израду Урбанистичког пројекта за изградњу, а за потребе урбанистичко – архитектонске разраде локације за катастарску парцелу бр. 784/5 К.О. Руђинци, Врњачка Бања.

За потребе израде предметног Урбанистичког пројекта прибављена је првобитно Информација о локацији бр. 350-641/21 од 01.10.2021. године која је издата од стране Одсека за уранизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове, Врњачка Бања, која садржи смернице за спровођење планског основа, а затим након усвајања ИИД 2 ПГР Врњачка Бања - нова Информација о локацији бр. Сл. од 02.03.2022. године са допунском регулацијом из горе наведених ИИД 2 ПГР.

- ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 - др. закон и 9/2020)
- ПРАВИЛНИК О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА („Сл.гласник РС“бр. 32/2019)
- ПЛАНОМ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ Врњачке Бање („Сл.лист општине Врњачка Бања“ бр. 27/2016, 3/2019 - измена и допуна ПГР Врњачке Бање, 29/2019 - пречишћена верзија, 55/2021 - измена и допуна 2 ПГР Врњачке Бање) – у даљем тексту ПГР.
- Упутство о примени појединих одредби Закона о Планирању и изградњи ("Службени гласник РС",бр.72/09, 81/09- УС, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 83/18, 31/19, 37/19- други Закон и 9/20)- урбанистички пројекат- бр. 011-00-605/2020-1 од 27.11.2020 год.

ПР "ALFA KVADRAT" предлаже овим Урбанистичким пројектом за изградњу спровођење непосредне примене правила грађења имплементираних из важећег планског документа - („Сл.лист општине Врњачка Бања“ бр. 27/2016, 3/2019 - измена и допуна ПГР Врњачке Бање, 29/2019 - пречишћена верзија, 55/2021 - измена и допуна 2 ПГР Врњачке Бање)

2. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Обухват предметног урбанистичког пројекта дефинисан је по важећим координатним тачкама постојеће катастарске парцеле 784/5, КО Руђинци, Врњачка Бања.

Укупна површина подручја у обухвату Урбанистичког пројекта износи 65 ар 34 м².

Наведене катастарске парцеле у обухвату фактички представљају јединствени пословни комплекс у својини једног власника привредног друштва Benicasso д.о.о. из Липове, Врњачка Бања и овај урбанистички пројекат се у овом обухвату и спроводи ради иницирања даљег развоја и нових делатности унутар пословног комплекса. Овим Урбанистичким пројектом је предвиђена нова парцелација по основу успостављене регулације и издатих координатних тачака из Плана. Наведени пословни комплекс је као целина наслоњен на јавно земљиште предвиђено за колски, пешачки и мирујући саобраћај. Северна граница комплекса парцела према јавном наслоњена је на К.П. бр. 784/7 и 786, као

и на 2278/1, КО Руђинци.

Западна граница комплекса наслоњена је на катастарске парцеле бр. 785 (северозападно) и КП бр. 2279/1, 2279/2, које су у јавној својини Планом предвиђене за регулацију водотока Стојковачког потока и формирање бициклическе стазе.

Јужна граница парцеле наслања се на КП бр. 784/3 и 783/4, које су у приватној својини, а источно читавим ободом парцела се наслања на КП бр. 2278/1 преко КП бр. 784/6 на будућу градску улицу- тј. градску заобилазницу.

Парцела је оријентисана приближно у правцу север-југ.

Граница и обухват Урбанистичког пројекта приказане су на графичком прилогу карта бр. 2.

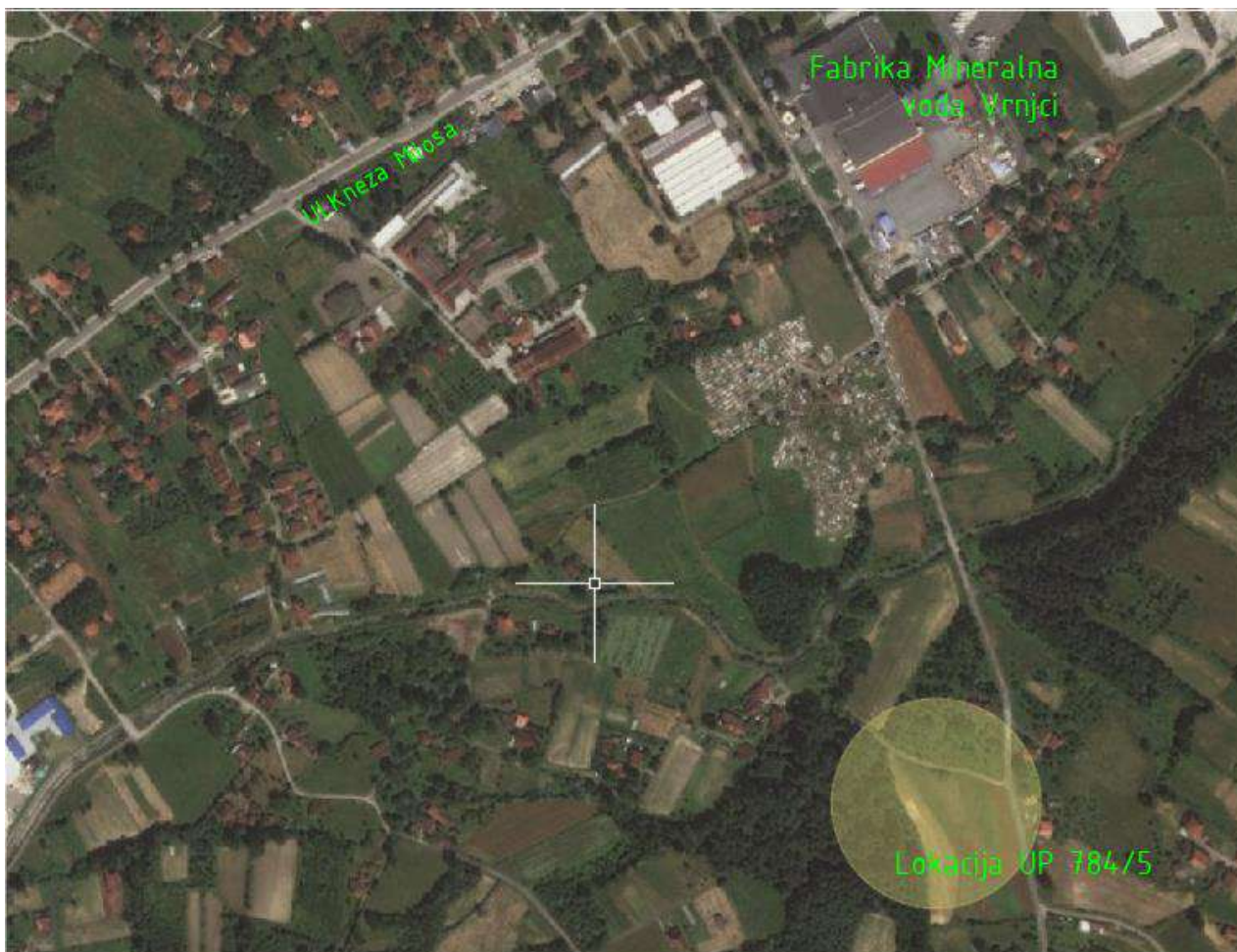
КП бр КО Руђинци	Површина	ималац права на парцели	врста права облик својине	удео	Врста земљишта
784/5	65 ар 34 м2	Benicassim доо, Врњачка Бања	Приватна	1/1	Грађевинско земљиште ван граница гзз
укупна површина комплекса	65 ар 34 м2	Benicassim доо, Врњачка Бања	Приватна	1/1	Грађевинско земљиште ван граница гзз

Табела 1 – Преглед површина комплекса и статус земљишта

КООРДИНАТЕ ГРАНИЧНИХ ТАЧАКА ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1-51-505	Y=7493529.46 X=4831708.55		
16493	Y=7493531.87 X=4831706.74	1-94-795	Y=7493629.23 X=4831674.17
1	Y=7493536.60 X=4831703.44	13	Y=7493630.66 X=4831670.47
16515	Y=7493541.62 X=4831700.58	9	Y=7493631.08 X=4831667.64
2	Y=7493546.87 X=4831698.18	16801	Y=7493632.03 X=4831662.01
16533	Y=7493552.32 X=4831696.28	10	Y=7493633.13 X=4831656.40
16581	Y=7493567.53 X=4831691.73	16812	Y=7493634.39 X=4831650.82
3	Y=7493570.92 X=4831690.82	14	Y=7493642.13 X=4831618.62
16603	Y=7493574.34 X=4831690.10	13-81-551	Y=7493605.04 X=4831616.72
4	Y=7493577.81 X=4831689.57	13-81-557	Y=7493569.83 X=4831614.00
16622	Y=7493581.30 X=4831689.24	1-94-764	Y=7493565.80 X=4831625.21
11	Y=7493586.31 X=4831688.89	1-94-762	Y=7493575.03 X=4831631.79
16642	Y=7493589.40 X=4831688.68	1-94-761	Y=7493568.31 X=4831639.29
5	Y=7493593.43 X=4831688.21	1-94-759	Y=7493552.47 X=4831640.97
16669	Y=7493597.41 X=4831687.40	1-94-756	Y=7493545.74 X=4831649.71
6	Y=7493601.30 X=4831686.25	1-94-754	Y=7493535.18 X=4831650.90
16697	Y=7493605.08 X=4831684.76	1-94-753	Y=7493531.54 X=4831662.33
16748	Y=7493617.78 X=4831679.12	1-94-751	Y=7493533.04 X=4831681.55
12	Y=7493620.81 X=4831678.57	1-94-749	Y=7493524.42 X=4831692.28

Ширина фронта парцеле је ~46,0м према бочној улици је ~106 m, према државном путу ~57 m, јужном границом ~72,5 m и западном границом неразвијена ширина ~90,5 m. На најширем делу парцела је ~84 m, а између бочне главне улице има дужину ~144 m.



Ортофото локације и окружења – постојеће стање

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ (НАМЕНА ПРОСТОРА, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА, ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ, НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА И ДРУГИ СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИ)

3.1 НАМЕНА ПРОСТОРА

Намена простора у обухвату овог урбанистичког пројекта произилази директно из Плана генералне регулације Измене и допуне 2 („Сл.лист Врњачка Бања“ бр. 55/21) и локација се налази у оквиру урбанистичке целине В2, зона мешовите намене пословања и становања. Важно је напоменути да се ова намене протеже и на суседне парцеле 784/4 и 784/3, а да је на јужној граници парцеле, а због ограничавајућих фактора регулације, кад је у питању разнородна намена.

Дакле, у овој зони је могуће предвидети изградњу свих објеката привредне делатности, осим индустријских објеката који угрожавају становање.

Комерцијалне делатности могу бити организоване у склопу једног или више објеката на парцели.

У зони обухвата могућа је изградња и посебних објеката, рекламни стубови и слично.

На основу прецизиране намене из информације о локацији односно намена које су горе наведене, на даље у овом тексту третираће се урбанистички параметри за новопланиране објекте, а на територије целог пословног комплекса, односно целокупног обухвата.

Исто се односи и на типологију објеката.

Услови за разраду новопланиране изградње на локацији у обухвату проистичу директно из правила грађења дефинисани планским документом .

Остали параметри за парцелу прецизно су дефинисани планским условима а у оквиру издате Информације о локацији бр. Сл. од 02.03.2022, а за потребе дефинисања намене парцела у обухвату.

Парцеле из обухвата УП-а су по намени у катастарском оперативном грађевинском земљишту ван градског грађевинског подручја, а по култури-њива 4. класе-пољопривредно земљиште, за које постоји обавеза плаћања промене намене пољопривредног у грађевинско земљиште.

Намена и типологија новопланираног објекта је овим УП-ом односно Идејним решењем у саставу УП-а усклађена са наменом и типологијом задатом у зони у којој се планира изградња, а типологија објекта је усклађена и са пројектним задатком и потребама инвеститора за изградњу објекта.

Инвеститор је јасно дефинисао пројектни задатак, садржину објекта и намене простора, као и њихове површине. Такође због препоруке за избор квалитетних архитектонских решења, тражено је да се архитектуром на модеран начин објекат интегрише у постојећи амбијент а допринесе његовој афирмацији уз максимално коришћење потенцијала локације.

Локација које је предмет УП-а као и све локације у окружењу налазе се у поступку трансформације у зону привредних и комерцијалних делатности.

Посебно ограничење представља удаљење слободностојећих објеката од границе парцеле, које је обавезно минимум 2,5 m, а потребно је да то удаљење буде 5,00 m, уколико је у суседству намена, или уколико је изграђен објекат из намена становање, хотел, пансион, угоститељски објекат, култура, верски објекат, гробље, и сл. Овим УП-ом се може јасно сагледати да на суседној парцели нема изграђених објеката, а и да је предвиђена намена из исте зоне. Како се кроз локацију простире траса далековода 20 kW, код пројектовања су примењена посебна правила из Закона о енергетици, Члан 218, који третирају удаљења од објеката за пренос електричне енергије за ову врсту далековода, која мора бити од проводника удаљена минимум 5 m од најистакнутијег дела објекта. На тај начин је формирана специфична зона изградње између објекта електроенергетске мреже и границе парцеле.

По основу донетог Решења бр. 320-40/21 од 09.06.2021. године плаћена је утврђена накнада за промену намене из пољопривредног у грађевинско земљиште чиме су стекли услови за несметано спровођење урбанистичке намене и планиране изградње објекта односно формирање целине пословног комплекса Benicasso као јединствене зоне услужних делатности различитог типа. На локацији је планиран објекат следеће намене: складишна хала, класификациони број: 125221

3.2 РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

У смислу регулације основни задати параметри на парцели који су смерница за планирање и пројектовање су урбанистички параметри:

Планским основама је задато да се на овој локацији у смислу хоризонталне регулације могу планирати објекти на следећим растојањима:

- на северној и источној граници парцеле до Грађевинске линије $L=10.00\text{ m}$;
- на западној граници парцеле 5.00 m од Регулационе линије бициклистичке стазе и потока;
- на северозападној страни 1.5 m;
- на јужној граници парцеле 2,5 m, с обзиром да на суседној парцели нема изграђених објеката разнородне намене

У простору између регулационе и грађевинске линије могу се поставити неки од објеката:

портирница, информациони и контролни пункт комплекса и сл., као и површине намењене паркирању као отворени паркинг простори.

Минимално задато растојање новопланираних објеката од бочне и задње границе грађевинске парцеле је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта али не мање од 5м. Минимално растојање између објеката је $\frac{1}{3}$ висине вишег објекта али не мање од 4м.

Урбанистичким пројектом и идејним решењем новопланираног објекта наведене одреднице у планском основу у смислу хоризонталне и вертикалне регулације остварене су на следећи начин:

Планирана хоризонтална регулација и нивелација:

- Испоштована је Грађевинска линија која је задата Планом, односно новопланирани објекат позициониран је унутар зоне изградње дефинисане грађевинским линијама и задатим удаљењима.
- Пројектом је испоштовано удаљење од границе парцеле односно суседне грађевинске парцеле од мин 2.5 м;
- Имплементирана је тражена типологија објеката – планирани објекат је слободностојећи објекат на локацији;
- Планирани параметри су заједно са осталим специфичним параметрима регулације дефинисали заузетост од 6,77%, што је у оквиру планске заузетости
- Остварена је могућност пројектовања више објеката на парцели

Планирана вертикална регулација и нивелација:

- Планирана спратност новопројектованог објекта Пр, усклађена је са захтеваном спратношћу из Плана – Пр+1+Пк.
- Висина новопланираног објекта на парцели произилази из његове спратности и намене објеката од ~6,6м од коте 0,00 - коте пода, а не више од ~7,0 м од уређеног терена
- Планирана референтна кота усвојена је у односу на коту пода у објекту, с обзиром на опште працило изградње које дефинише да се може као таква усвојити за објекте удаљене више од 5,0 м од регулација - јавне површине на приступу парцели;
- Испоштовано је удаљење максималног истакнутог дела објекта у односу на објекат далековода - мреже нисконапонског вода 20 kW, по Закону о енергетици и сродним правилницима.

Поштовањем референтних кота јавне површине, удаљењима од задње и бочне границе парцеле, добијена је зона изградње која је у највећој мери дефинисала све елементе хоризонталне и вертикалне регулације и нивелације објекта. Површина зоне изградње дефинисане овим УП-ом је $P=43 \text{ ar } 63 \text{ m}^2$.

3.3 ПЛАНИРАНА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА

По основу регулације из важећег планског документа, на графичком прилогу бр. 5 приказан је предлог планиране препарцелације, који произилази из координатних тачака регулационих линија, пре свега регулационе линије на западној граници парцеле, која је задата за формирање бициклистичке стазе и уређење корита потока Стојковац. Овим предлогом парцелације третира се само површина предметне парцеле из обухвата која мора бити издвојена за јавну намену. Нису узете у обзир за препарцелацију остале парцеле, које су у јавном или приватном власништву, како то плански основ дозвољава.

Предлогом препарцелације формирају се три новоформиране парцеле, од којих је новоформирана парцела 1 фактички нова грађевинска парцела, те су у односу на њу рачунати сви урбанистички параметри. Координате новоформираних парцела налазе се на карти у прилогу. Површина новоформиране грађевинске парцеле из координатних тачака износи $P=63 \text{ ar } 46 \text{ m}^2$. Остале новоформиране парцеле предвиђене су за формирање јавног

3.4 ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ И НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА

Приступ локацији у ширем смислу условљен је режимом саобраћаја на ободу локације који је већ изграђен са двосмерним кретањем и одређеном саобраћајном сигнализацијом у ширем потезу.

Како је већ описано, наведени пословни комплекс је као целина наслоњен на јавно земљиште предвиђено за колски, пешачки и мирујући саобраћај.

Северна граница комплекса парцела према јавном наслоњена је на К.П. бр. 784/7 и 786, као и на 2278/1, КО Руђинци.

Западна граница комплекса наслоњена је на катастарске парцеле бр. 785 (северозападно) и КП бр. 2279/1, 2279/2, које су у јавној својини Планом предвиђене за регулацију водотока Стојковачког потока и формирање бициклическе стазе.

Јужна граница парцеле наслања се на КП бр. 784/3 и 783/4, које су у приватној својини, а источно читавим ободом парцела се наслања на КП бр. 2278/1 преко КП бр. 784/6 на будућу градску улицу- тј. градску заобилазницу.

Режим саобраћаја на излазу са локације је усмерен са кретањем на десно и на лево са будућег саобраћајног прикључка.

Унутар комплекса, режим саобраћаја се планира кроз формирање нових колских саобраћајница које повезују функције у комплексу у јединствену целину, као и формирање нових површина за мирујући саобраћај. Овим урбанистичким пројектом се такође усваја задржавање свих саобраћајних уређених површина и платоа као и задржавање постојећег прикључка на јавну површину.

Минимални задати параметри су:

- пословни простор 1ПМ/70м² корисне површине

Укупан број паркинг места који је планиран (укључујући већ постојеће изграђене паркинге и платое за потребе сервиса) износи 225ПМ за аутомобилски саобраћај и 15ПМ за аутобусе и теретна возила. Овим обрачуном није третиран сервисни плато уз производно сервисне објекте.

Остварени параметри за паркирање се могу приказати на следећи начин:

Начин решења паркирања	Планирано ПГРом	Параметри из ИДР-а
Паркирање	1 ПМ/70 м ² пословног простора	Остварено 1,6 ПМ/70 м ²

На локацији, а на делу на ком се налази колски приступ испројектован је посебан простор за смештај контејнера за одлагање отпада који је издимензионисан у складу са важећом општинском одлуком на количину од пет контејнера.

3.5 ДРУГИ СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИ

Специфични услови за локацију, као што су услови Завода за заштиту споменика културе и сл. нису задати за ову локацију. За локацију је кроз планирање урбанистичком пројектом и идејним решењем решено у складу са захтевима ПГР-а и:

- 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

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Анализа урбанистичких параметара:

	Измене и допуне 2 ПГР Врњачка Бања	Предложено УП-ом
Парцела	784/5, КО Руђинци	
Планирана намена	Мешовита намена пословања и становања	Складиште класификациони број: 125221
Површина парцеле и пропорције и ширина парцеле	мин. величина парцеле: 500 m ² , мин. ширина парцеле: 12 m	Површина постојеће П=6534 m ² Површина новоформиране парцеле из предлога препарцелације П=6346 m ²
Типологија	Слободностојећи, двојни и објекти у низу	Слободностојећи
Индекс заузетости	Макс. 40%	6,77%-429,66 m ² Коефицијент заузетости у односу на новоформирану парцелу из предлога препарцелације
Висина објекта/слеме	Висина венца: 8,5 m, слеме: 11,5 m	Висина венца: 5,73 m, слеме: 6,60 m
Спратност објекта	Су+П+1 или П+1+Пк	П
Положај објекта-Грађевинске линије	Унутар зоне изградње	Унутар зоне изградње
Растојање од бочне границе парцеле	Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације-1,5 m; Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,5 m	Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације-1,5 m; Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,5 m
Растојање од границе парцеле (посебно правило)	Пословни/производни објекти и садржаји морају бити одмакнути од границе парцеле најмање 5 m, ако је у суседству: становање, хотел, пансион, угоститељски објекат култура, верски објекат, пробље итд.	Посебно правило се не примењује, с обзиром да у суседству нису реализоване, а није ни предвиђена изградња објеката разнородне намене
Зелене површине	Мин. 30%	81,61 %-укупно-5180 m ² 11,62 % - уређене површине, платои и паркинзи – 737,34 m ²
Паркирање	За намене пословања - критеријуми из општих правила грађења и уређења - 1 ПМ на 70 m ² корисног простора	10 ПМ, 1,6 ПМ/70 m ² корисног простора
Одлагање отпада	На 200 m ² један контејнер	2
Уређење територије	Између разнородних намена, балансирати величину објекта и уређења територије зеленилом	Нема разнородних намена
Обавезујућа документација	Обавезна израда УП-а	УП 07/22

5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

У погледу слободних и зелених површина задати и остварено параметри су:

	Планирано ПГРом	Предложено УПом
Зелене површине	мин 30%	81,61% слободне зелене површине
Уређене слободне површине	/	11,62%-платои и паркинзи

Пројектом се предвиђа специфично уређење локације због њених пропорција а и по захтеву инвеститора, озелењавање свих слободних површина око објекта и огађивање локације због специфичности и удаљења од јавног простора.

Предвиђа се садња средњег и ниског растиња. Озелењавање ће се ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зеленила.

Избор дендролошког материјала оријентисаће се на аутохтоне врсте отпорне на теже услове вегетирања (отпорне на прашину, гасове...). Све зелене површине потребно је редовно одржавати, укључујући кошење траве и резивање шибља. Нивелационим решењем дворишта предвиђено је квалитетно одводњавање површинске воде у атмосферску канализацију односно упојне бунаре предвиђене на локацији у складу са захтеваним прорачунатим капацитетом из пројекта.

6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Новопроектовани објекат, који је предмет овог Урбанистичког пројекта има могућност за прикључење на све врсте инфраструктуре. Начини прикључења, коридори инфраструктуре, као и сама места прикључења ближе су дефинисани прибављеним техничким условима за потребе овог Урбанистичког пројекта и евиденцијом подземних инсталација приказано како у графичким прилозима техничких услова, тако и у катастарско-топографском плану предметног комплекса.

- ЈКП „Белимарковац“, бр. 01-9706 од 28.07.2021. године;
- „Електродистрибуција Србије“-Огранак Краљево, бр. 2460800-10910-43500/2-22 од 26.01.2022;
- „Интерклима“, бр. 2-915 од 12.08.2021. године;
- „Општинска стамбена агенција“, бр. 35-1134/21-1 од 29.07.2021. године;
- „Телеком Србија“ ад, бр. 327108/3-2021 од 02.08.2021. године;
- РГЗ, Одељење за катастар водова, бр. 956-306-16127/2021 од 26.07.2021. године

7. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

За потребе изградње објекта нису израђена геолошка истраживања од стране лиценцираних предузећа за геотехнику, а у складу са важећим прописима.

У даљем поступању, за прибављање документације предметне изградње потребно је извршити сва неопходна истраживања да би се доказала могућност изградње објекта и постојање повољне и стабилне средине за грађење. По основу израђеног елабората, потребно је доказати да је терен је у природним условима стабилан, погодан за градњу објекта, или се предвиђа замена тла на територији предвиђеној за изградњу објекта.

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Носивост и стабилност:

Пројектом се предвиђају све мере које обезбеђују носивост и стабилност објекта за сам објекат и објекте у окружењу кроз примену одговарајућих конструктивних елемената за изградњу (армирано бетонски склоп за фундирање и комбинација армирано бетонских и челичних елемената конструкције).

Заштита од пожара:

Пројектом се предвиђају мере за заштиту објекта у смислу осигурања и спречавање од пожара, дима, ширења опасности унутар објекта и на суседне објекте. У смислу пројектовања отпорности конструктивних елемената и материјала у потребном времену, коридора и инсталација и опреме за заштиту од пожара.

Животна средина:

Пројектом се предвиђа примена материјала и решења за доградњу објекта који ће заштити објекат од присуства влаге, омогућити правилно испуштање отпадних вода, одлагање отпада, и примену материјала за изградњу који обезбеђују максималну безбедност градитеља, корисника и суседа у смислу утицаја на животну средину.

Безбедност и приступачност приликом употребе:

Приликом пројектовања за испуњење ових захтева водило се рачуна да се у потпуности обезбеди лака приступачност за кориснике објекта, у смислу приступачности без икаквих ограничења за децу, инвалиде и старија лица (благе рампе и димензије комуникација), а са применом максималне заштите у смислу светлосне сигнализације и фотонапонске заштите када је у питању коришћење објекта дворишта, вертикалних комуникација и смештајног простора.

Заштита од буке:

Пројектом су предвиђене мере за испуњење заштите од буке, решења у смислу груписаних појединих функција по наменама и применом одговарајућих материјала тако да корисници објекта имају заштиту која има омогућава коришћење свих простора у одговарајућим условима.

Економично коришћење енергије и очување топлоте

Мере предвиђене кроз овај пројекат обезбеђују максималну термичку заштиту објекта, пројектовано у енергетској класи В, примену економичног осветљења, коришћење топлотних пумпи као енергента и сл., тј објекат ће испуњавати што је могуће веће мере енергетске ефикасности

Одрживо коришћење:

Пројектована функција објекта има могућност да се користи на одржив начин, нарочито због примењених материјала и решења, у смислу трајности, а део материјала који је предвиђен пројектом, као што су дрво, камен, стакло и сл, обезбеђује могућност рециклаже након евентуалног уклањања и замене материјала у протоку времена.

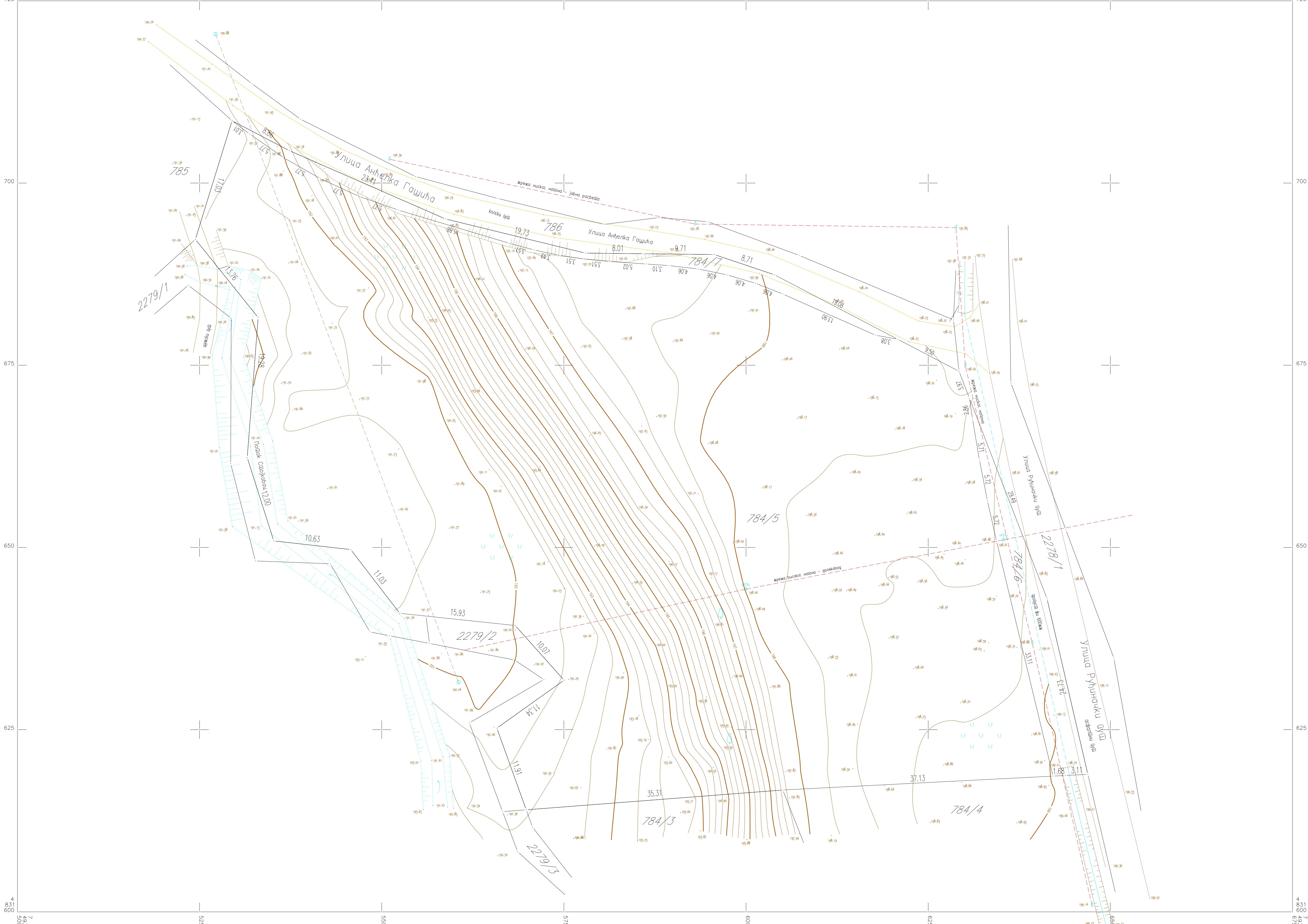
9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Објекат не потпада под мере заштите непокретних културних и природних добара по посебним условима.

На предметној локацији нема изграђених објеката од значаја за културно нити историјско наслеђе.

Одговорни урбаниста за израду Урбанистичког пројекта:
Милорад Миладиновић, д.и.а.урб.

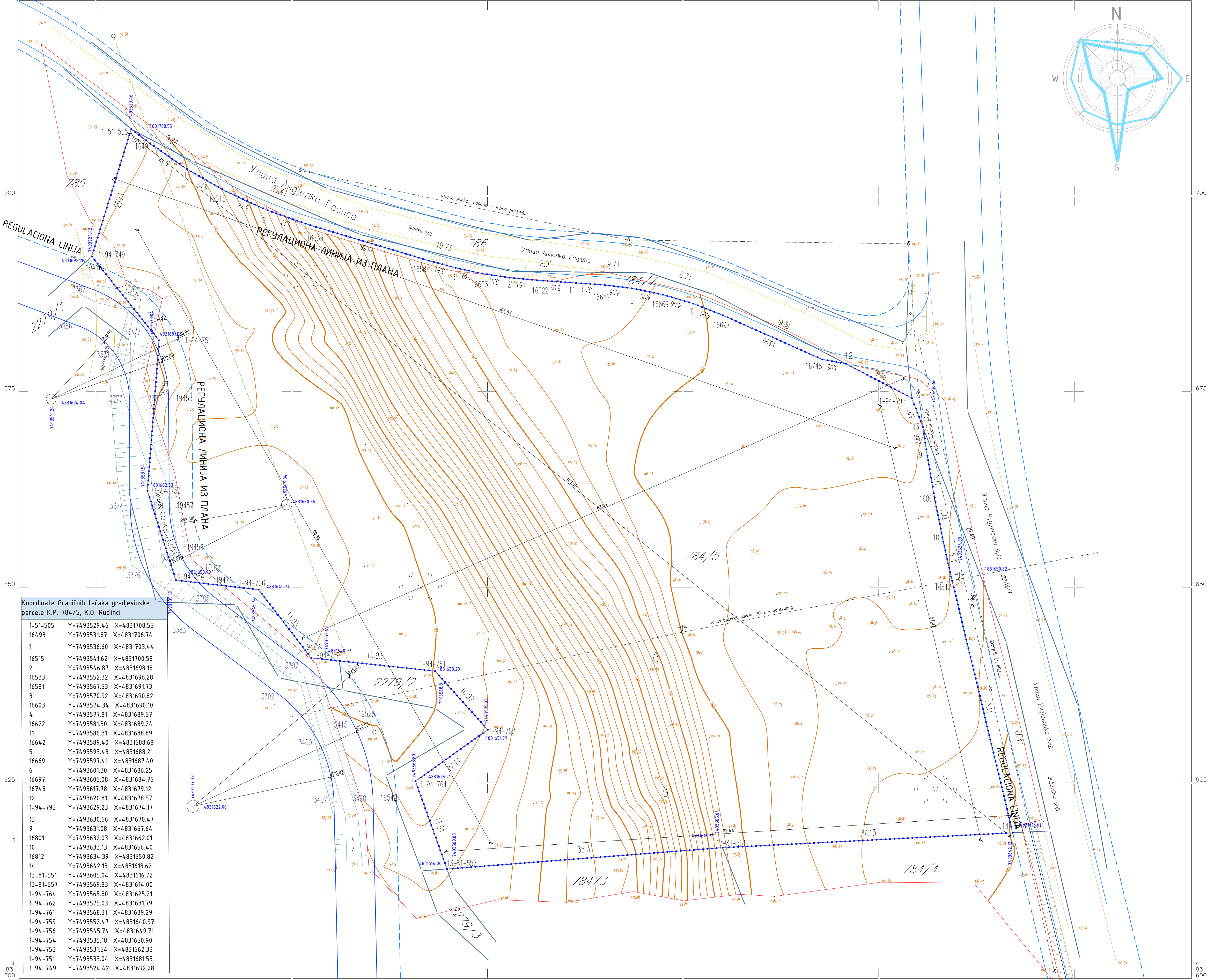
**ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Врњачка Бања
К.о. Руђинци

Камералско – топографски план
Локација: к.б.р. 784/5, 784/6 и 784/7

Лист бр: 41
831
725



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ К.П. БР. 784/5, КО РУЋИНЦИ



***Намена на парцели и на парцеламa у околњу			
	Parcele u obuhvatu	Površina iz koordinata	Površina iz katastra
1.	k.p. br. 784/5	65 ar 34 m ²	65 ar 34 m ²
	UKUPNO	65 ar 34 m ²	65 ar 34 m ²

LEGENDA:	
	GRANICA OBUHVATA
	REGULACIONA LINIJA – PLANSKA
	POSTOJECE GRANICE PARCELE
	FAKTIČKO STANJE
	POSTOJECE VISINSKE KOTE
	DALEKOVOD
	OZNAKE KOORDINATNIH TAČAKA REGULACIONE LINIJA IZ PGR a
	ZONA MEŠOVITOG POSLOVANJA M
	REKA

УРБ		KVADRAT ALFA	
ИНВЕСТИТОР	BENICASSIM DOO, МБ: 21487635, ул. Панчићева, 7, Липова, Врњачка Бања	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Милорад МИЛАДИНОВИЋ в.и.о. 200 0030 03	САРАДНИК: Ивана ЂУРОВИЋ, МА.П.П.
ОБЈЕКАТ И МЕСТО ГРАДЊЕ	Складиштина Хала Benicasso д.о.о., К.П. БР. 784/5, К.О. Руђинци	НАЗИВ ПРИЛОГА: ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И НАМЕНА ЗЕМЉИШТА	
ФАЗА ПРОЈЕКТА	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	РАЗМЕР: 1:250	ДАТУМ: ФЕБ '22
		БР.ПРОЈЕКТА: 07/22	БР.ПРИЛОГА: 2

мај, 2021.година

РАЗМЕРА 1:250

Еквивалентација 0.25 м

Г.Р. „МГ-МАП“, – Трешеник

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ
К.П. БР. 784/5, КО РУЋИНЦИ

Katastarsko – topografski plan

ПРОФИЛ 2-2 бр.2

Lokacija: k.p.br. 784/5, 784/6 i 784/7

REPUBLIKA SRBIJA
Opština Vrnjačka Banja

K.o. Ružinci

***KOD PROJEKTOVANJA OBJEKTA PRIMENJENI POSEBNI ZAKONI I PRAVILNICI O
ENERGETICI

Меродавна возила

СКЛАДИШНА ХАЛА - Пр

РАЗМЕРА 1:250

Ekvidistancija 0,25 m

Парцела	Измене и допуне 2 ПГР Врњачка Бања	Предложено УП-ом
Планирана намена	Мешовита намена пословања и становања	Складиште класификациони број: 125.221
Површина парцеле и пропорције и ширина парцеле	мин. величина парцеле: 500 m ² , мин. ширина парцеле: 12 m	Површина постојеће П-63.34 m ² Површина новоформиране парцеле из предлога препарцелације П-63.46 m ²
Типологија	Слободностојећи, двојни и објекти у низу	Слободностојећи
Индекс заузетости	Макс. 40%	6,77%-423,66 m ² Коefицијент заузетости у односу на новоформирану парцелу из предлога препарцелације
Висина објекта/слеме	Висина венца: 8,5 m, слеме: 11,5 m	Висина венца: 5,73 m, слеме: 6,60 m
Спратност објекта	Суп+П-1 или П-1+Пк	П
Положај објекта: Грађевинске линије	Унутар зоне изградње	Унутар зоне изградње
Растојање од бочне границе парцеле	Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,5 m; Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,5 m	Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,5 m; Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,5 m
Растојање од границе парцеле (посебно правило)	Пословни/производни објекти и садржаји морају бити одмачнути од границе парцеле најмање 5 m, ако је у суседству: становање, хотел, пансион, угоститељски објекат, култура, верски објекат, проблем итд.	Посебно правило се не примењује, с обзиром да у суседству нису реализоване, а није ни предвиђена изградња објеката разнородне намене
Зелене површине	Мин. 30%	81,61 %-укупно-5180 m ² 11,62 % - уређене површине, плато и паркинзи - 737,34 m ²
Паркирање	За намене пословања - критеријуми из општих правила грађевина и уређења - 1 ПМ на 70 m ² корисног простора	10 ПМ, 1,6 ПМ/70 m ² корисног простора
Одлагање отпада	На 200 m ² један контејнер	2
Уређење територије	Између разнородних намена, балансирати величину објекта и уређења територије зеленилом	Нема разнородних намена
Обавезујућа документација	Обавезна израда УП-а	УП 07/22

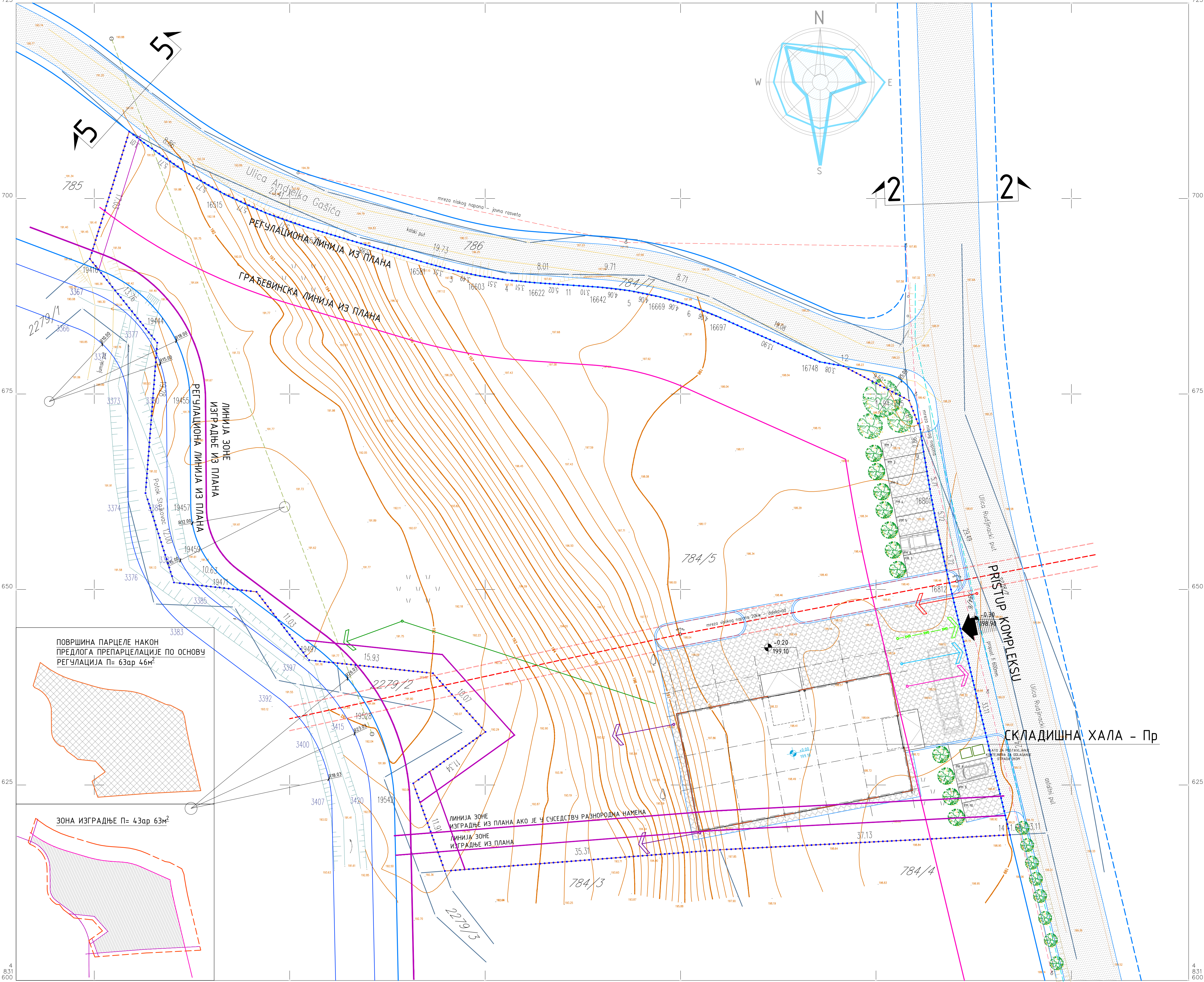
***KOD PROJEKTOVANJA OBJEKTA PRIMENJENI POSEBNI ZAKONI I PRAVILNICI O
ENERGETICI

Parcele u obuhvatu	Površina iz koordinata	Površina iz katastra	Površina iz predloga preparcelacije
k.p. br. 784/5	65 ar 34 m ²	65 ar 34 m ²	63 ar 46 m ²
UKUPNO	65 ar 34 m ²	65 ar 34 m ²	63 ar 46 m ²

LEGENDA:

GRANICA OBHUVATA UP
POSTOJECE GRANICE PARCELE
PLANIRANI OBJEKAT
FAKTIČKO STANJE
POSTOJEĆE VISINSKE KOTE
PLANIRANE VISINSKE KOTE
OZNAKE KOORDINATNIH TAČAKA REGULACIONE LINIJA IZ PGR a
REGULACIONE LINIJE IZ PGR a
GRADJEVINSKA LINIJA IZ PGR a
SAOBRAĆAJNICE
ZELENE POVRŠINE
VISOKO I SREDNJE ZELENILLO
REKA
DALEKOVOD
GRANICA ZONE IZGRADNJE
GRANICA PARCELE NAKON PREDLOGA PREPARCELACIJE

УРБ	INTERACTIVE TECHNICAL DESIGN	KVADRAT ALFA	
ИНВЕСТИТОР	BENICASSIM DOO, МБ: 21487635, ул. Панчићева, 7, Липова, Врњачка Бања	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Милорад МИЛАДИНОВИЋ а.и.а. 200 0030 03	САРАДНИК: Ивана ЋУРОВИЋ, МА.П.П.
ОБЈЕКАТ И МЕСТО ГРАДЊЕ	Хала Benicasso, К.П. БР. 784/5, К.О. Руџинци	НАЗИВ ПРИЛОГА: РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ СА ПРИКАЗОМ САОБРАЋАЈНОГ РЕШЕЊА	
ФАЗА ПРОЈЕКТА	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	РАЗМЕРА: 1:250	ДАТУМ: ФЕБ '22
		БР.ПРОЈЕКТА: 07/22	БР.ПРИЛОГА: 3

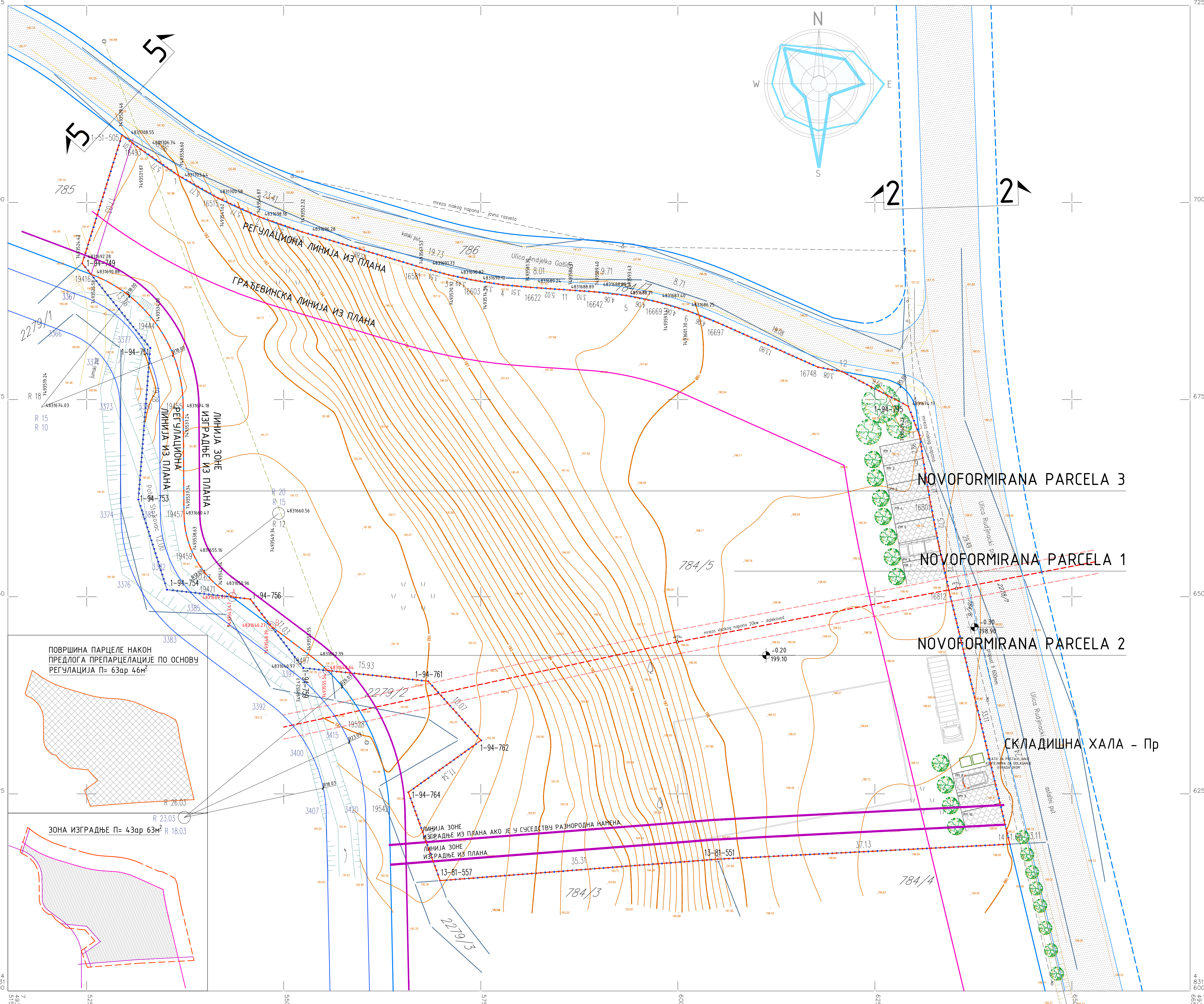


УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ
К.П. БР. 784/5, КО РУЏИНЦИ

LEGENDA:	
	GRANICA OBUHVATA
	POSTOJECE GRANICE PARCELE
	ZONA IZGRADNJE
	GRANICA PARCELE NAKON PREDLOGA PREPARCELACIJE
	FAKTIČKO STANJE
	POSTOJECE VISINSKE KOTE
	PLANIRANE VISINSKE KOTE
	BROJEVI DETALJNIH TAČAKA KATASTARSKЕ
	REGULACIONA LINIJA IZ PGR a
	GRADJEVINSKA LINIJA IZ PGR a
	LINIJA ZONE IZGRADNJE IZ PLANA
	LINIJA ZONE IZGRADNJE AKO JE U SUSEDSTVU RAZNORODNA NAMENA
	OZNAKE KOORDINATNIH TAČAKA REGULACIONE LINIJA IZ PGR a
	SAOBRAĆAJNICE
	ZELENE POVRŠINE
	VISOKO I SREDNJE ZELENILO
	PLANIRANI OBJEKAT
	DALEKOVOD
	JAVNA RASVETA
	ATMOSFERSKA KANALIZACIJA - PROPUST
	MREŽA NISKOG NAPONA
	KANALIZACIONA LINIJA POSTOJEĆA
MESTA I PRAVCI PRIKLJUČENJA NOVOPROJEKTOVANOG OBJEKTA NA INFRASTRUKTURU/TU	
	KANALIZACIJA
	VODOVOD
	ELEKTROINSTALACIJE
	ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
	GASNA INSTALACIJA
	TELEKOMUNIKACIJE
	MESTO POSTAVLJANJA KONTEJNERA ZA OTPAD

Parcele u obuhvatu	Površina iz koordinata	Površina iz katastra	Površina iz predloga preparcelacije
k.p. br: 784/5	65 ar 34 m2	65 ar 34 m2	63 ar 46 m2
UKUPNO	65 ar 34 m2	65 ar 34 m2	63 ar 46 m2

УРБ		KVADRAT ALFA	
ИНВЕСТИТОР	BENICASSIM DOO, МБ: 21487635, ул. Панчићева, 7, Липова, Врњачка Бања	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Милорад МИЛАДИНОВИЋ 8 и.а. 200 0030 03	САРАДНИК: Ивана ЂУРОВИЋ, МА.П.П.
ОБЈЕКАТ И МЕСТО ГРАДЊЕ	Складишна Хала Benicasso д.о.о., К.П. БР. 784/5, К.О. Руџинци	НАЗИВ ПРИЛОГА: СИНХРОН ПЛАН - ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ И НОВОПЛАНИРАНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	
ФАЗА ПРОЈЕКТА	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	РАЗМЕР: 1:250	ДАТУМ: ФЕБ '22
		БР.ПРОЈЕКТА: 07/22	БР.ПРИЛОГА: 4



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ
К.П. БР. 784/5, КО РУЋИНЦИ

П= 63 ар 46м2

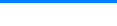
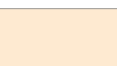
Koordinate parcele 1	Graničnih tačaka	novoformirane
1-94-749	Y=7493524.42	X=4831692.28
19416	Y=7493525.58	X=4831690.88
19444	Y=7493534.00	X=4831688.34
R=18.00 m	Y=7493519.24	X=4831674.04
19455	Y=7493537.24	X=4831674.18
19457	Y=7493537.34	X=4831660.47
19459	Y=7493538.63	X=4831665.16
R=12.00 m	Y=7493549.34	X=4831660.56
19471	Y=7493542.14	X=4831650.96
A	Y=749354.47	X=4831649.97
B	Y=7493548.39	X=4831646.27
19497	Y=7493553.55	X=4831642.39
R=26.03 m	Y=7493560.56	X=483162.00
C	Y=7493555.54	X=4831640.64
1-94-761	Y=7493568.31	X=4831639.29
1-94-762	Y=7493575.03	X=4831631.79
1-94-764	Y=7493565.80	X=4831625.21
13-81-557	Y=7493569.83	X=483164.00
13-81-551	Y=7493605.04	X=4831616.72
14	Y=749364.13	X=4831618.62
16812	Y=7493634.39	X=4831650.82
10	Y=7493633.13	X=4831656.40
16801	Y=7493632.03	X=4831662.01
9	Y=7493631.08	X=4831667.64
13	Y=7493630.66	X=4831670.47
1-94-795	Y=7493629.23	X=4831674.17
12	Y=7493620.81	X=4831678.57
16748	Y=7493617.98	X=4831679.12
16697	Y=7493605.08	X=4831684.76
6	Y=7493601.30	X=4831686.25
16669	Y=7493597.41	X=4831687.40
5	Y=7493593.43	X=4831688.21
16642	Y=7493589.40	X=4831688.68
11	Y=7493586.31	X=4831688.89
16622	Y=7493581.30	X=4831689.24
4	Y=7493577.81	X=4831689.57
16603	Y=7493574.34	X=4831690.10
3	Y=7493570.92	X=4831690.82
16581	Y=7493567.53	X=4831691.73
16533	Y=7493552.32	X=4831696.28
2	Y=7493546.87	X=4831698.18
16515	Y=749354.162	X=4831700.58
1	Y=7493536.60	X=4831703.44
16493	Y=7493531.87	X=4831706.74
1-51-505	Y=7493529.46	X=4831708.55

$P = 0$ ар 8 м^2

Koordinate Graničnih tačaka novoformirane parcele 2	
B	Y=7493548.39 X=4831646.27
19497	Y=7493553.55 X=4831642.39
R=26.03	Y=7493560.56, X=483162.00
C	Y= 7493555. 54 X=4831640.64
1-94-795	Y=7493552.47 X=4831640.97

$\Pi = 1$ ар 80м^2

Koordinate Graničnih tačaka novoformirane parcele 3		
1-94-749	Y=7493524.42	X=4831692.28
19416	Y=7493525.58	X=4831690.88
19444	Y=7493534.00	X=4831684.34
R=18.00 m	Y=7493519.24	X=4831674.04
19455	Y=7493537.24	X=4831674.18
19457	Y=7493537.34	X=4831660.47
19459	Y=749358.63	X=4831665.16
R=12.00 m	Y=7493549.34	X=4831660.56
19471	Y=7493542.14	X=4831650.96
A	Y=749354.67	X=4831649.97
1-94-754	Y=7493535.18	X=4831650.90
1-94-756	Y=7493545.74	X=4831649.71
1-94-753	Y=7493513.54	X=4831662.33
1-94-751	Y=7493533.04	X=4831681.55

- | | |
|---|---------------------------------|
|  | GRANICA OBUHVATA |
|  | NOVE GRANICE PARCELA |
|  | GRANICE PARCELA KOJE SE UKIDAJU |
|  | POSTOJEĆE GRANICE PARCELE |
|  | REGULACIONA LINIJA - PLANSKA |
|  | GRAĐEVINSKA LINIJA - PLANSKA |
|  | FAKTIČKO STANJE NA PARCELI |
| 10354 | POSTOJEĆE VISINSKE KOTE |
| 77 | BROJEVI DETALJNIH TAČAKA |
|  | NOVOFORMIRANA PARCELA 1 |
|  | NOVOFORMIRANA PARCELA 2 |
|  | NOVOFORMIRANA PARCELA 3 |

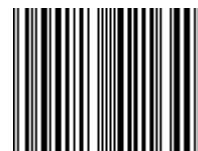
		KVADRAT ALFA Архитектонско биро Београд, Беога
ИНВЕСТИТОР	BENICASSIM DOO, МБ: 21487635, ул. Панчићева, 7, Лутова, Београдска Бања	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Милоша МИЛАНДИЊЕВИЋ д.о.о 200 4030 03
ОБЈЕКТ И МЕСТО ГРАЂЕ	Складишна Хала Benicasso д.о.о., К.П. БР. 784/5, К.О. Руђињци	НАЗИВ ПРИЛОГА: ПРЕДЛОГ ПЛАНИРАНЕ ПРЕПАРЕЛАЦИЈЕ
ФАЗА ПРОЈЕКТА	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	РАЗМЕРА: 1:250
		ДАТУМ: ФЕБ '22
		БР ПРОЈЕКТА: 07/22
		БР. ПРИЛОГА 5

ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА ИДР



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000116421640

Регистар привредних субјеката

БП 93293/2016

Датум, 06.09.2016. године

Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео:

Име и презиме: Ђорђе Остојић

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

ЂОРЂЕ ОСТОЈИЋ ПР
АРХИТЕКТОНСКИ БИРО АЛФА КВАДРАТ ВРЊАЧКА БАЊА

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Ђорђе Остојић
ЈМБГ: 2407975724123

Пословно име предузетника:

ЂОРЂЕ ОСТОЈИЋ ПР
АРХИТЕКТОНСКИ БИРО АЛФА КВАДРАТ ВРЊАЧКА БАЊА

Скраћено пословно име предузетника: ЂОРЂЕ ОСТОЈИЋ ПР АЛФА КВАДРАТ

Пословно седиште: Милана Топлице 1а, стан 11, Врњачка Бања, Србија
Број и назив поште: 36210 Врњачка Бања
Регистарски број/Матични број: 64357034

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: 109686426

Почетак обављања делатности: 06.09.2016 године
Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Облик обављања делатности: самосталан

Предузетник се региструје на: неодређено време

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 05.09.2016. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 93293/2016, за регистрацију:

ЂОРЂЕ ОСТОЈИЋ ПР АРХИТЕКТОНСКИ БИРО АЛФА КВАДРАТ ВРЊАЧКА БАЊА

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца. и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.

1.3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др закон)и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", бр. 73/2019) као:

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду ИДР архитектуре - који је део УП за складишну халу Benicasso на К.П. бр. 784/5, К.О. Руђинци, одређује се:

Ђорђе Остојић, дипл. инж. арх. _____ 300 H527 09

Пројектант: ПР"ALFA KVADRAT" Врњачка Бања

Одговорно лице/заступник: Ђорђе Остојић

Потпис:

Број техничке документације: 07/22

Место и датум: Врњачка Бања, Фебруар 2022. год.

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ИДР АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант ИДР архитектуре - који је део УП за складишну халу Benicasso, на КП бр. 784/5, КО Руђинци, одређује се:

Ђорђе Остојић дипл. инж. арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

- 1** да је пројекат у свему у складу са издатим Локацијским условима, Грађевинском дозволом и Пројектом за грађевинску дозволу;
- 2** да су при изради пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева за објекат и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.

Одговорни пројектант: Ђорђе Остојић

Број лиценце: 300 H527 09

Потпис:

Број техничке документације:

07/22

Место и датум:

Врњачка Бања, Фебруар 2022. године



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Ђорђе М. Остојић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2407975724123

одговорни пројектант

архитектонских пројеката, уређења слободних простора и унутрашњих
инсталација водовода и канализације

Број лиценце

300 H527 09



У Београду,
4. јуна 2009. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

TEKSTUALNI DEO IDEJNOG ARHITEKTONSKOG
REŠENJA

1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕХНИЧКИ ОПИС

ЛОКАЦИЈА

Будући објекат се предвиђа на катастарској парцели бр. 784/5 КО Руђинци, Врњачка Бања. Приступ парцели је омогућен са северне и источне стране локације. Оријентација локације је северозапад- југоисток. Парцела је у паду ка западној страни. Површина катастарске парцеле износи 6534м². На локацији не постоје изграђени објекти. Овим пројектом се предвиђа изградња објекта – затворено складиште.

Намена: *Затворено складиште 125221*

Спратност: *Приземље*

Бруто развијена површина: *429,66 м2*

Нето површина објекта: *419,63 м2*

ОПИС ОБЈЕКТА

Објекат је пројектован као монтажно-демонтажна једнобродна хала са кровом на две воде.

Основна конструкција је челична, где су стубови и кровна решетка пројектовани од кутијастих профила. Растер стубова је осовински износи 5,50 а распон је L=15,00м, висине у слемени 6,60м. Рожњаче су такође од кутијастих профила, као и фасадне ригле.

Темељна конструкција је пројектована са темељима "самцима" који су повезани темељним гредама по ободу објекта. Кровни покривач и фасада објекта су од термопанела.

ИНСТАЛАЦИЈЕ – КОМУНАЛНИ КАПАЦИТЕТИ

За објекат ове намене предвиђене су електроинсталације (укупни капацитет 100kW), као и инсталације водовода и канализације. Инсталације грејања нису пројектоване јер нема потребе за њима.

Одговорни пројектант Осјојић Ђорђе дигл.инж.арх.

Њојић

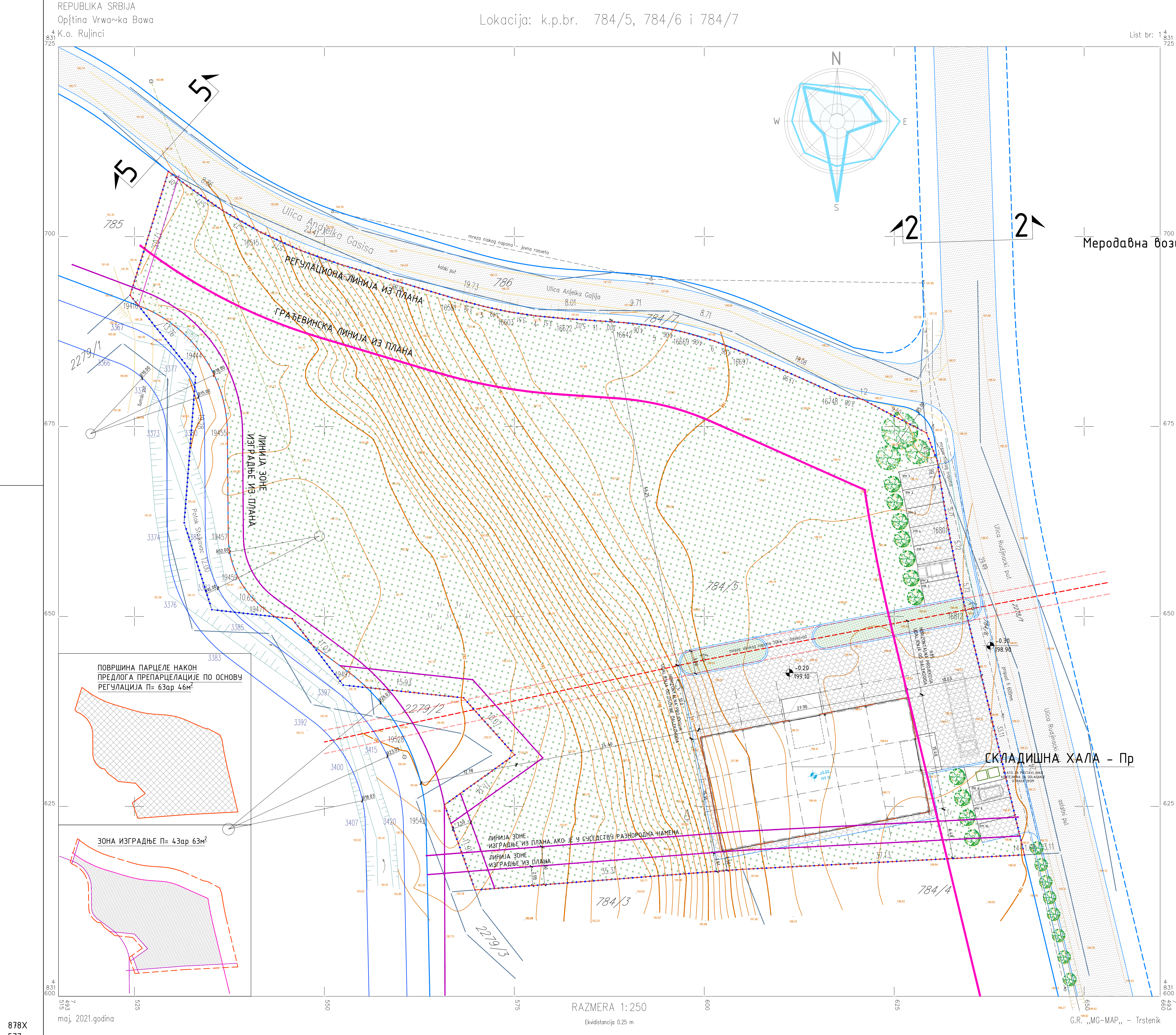
*FEBRUAR 022године
у Врњачкој Бањи*

**ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА
СКЛАДИШТЕ
К.П. 784/5, КО РУЋИНЦИ, ВРЊАЧКА БАЊА**

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА		
озн. прос.	НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ	НЕТО ПОВРШИНА
		/m²/
1.	Складиште	419,43
	Σ НЕТО	419,43
Укупна нето површина приземља:		419,43
Површина под грађевинским елементима:		10,23
Укупна бруто површина приземља:		429,66
Укупна нето површина објекта:		419,43
Укупна површина под грађ. елементима:		10,23
Укупна бруто површина обј. надземно:		429,66
Укупна бруто површина објекта:		429,66

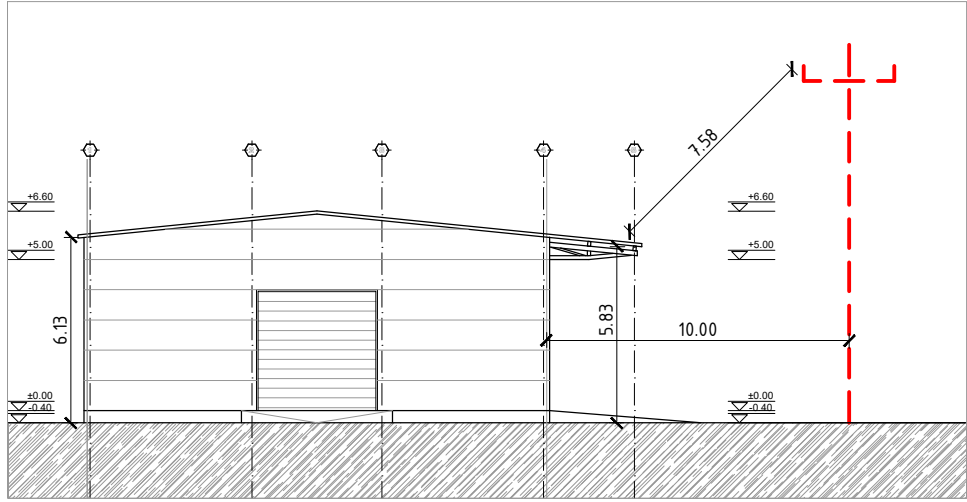
одговорни пројектант:
Ђорђе Остојић, дипл.инж.арх.

ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ИДР



List br: 14
831
725

Меродавна возила



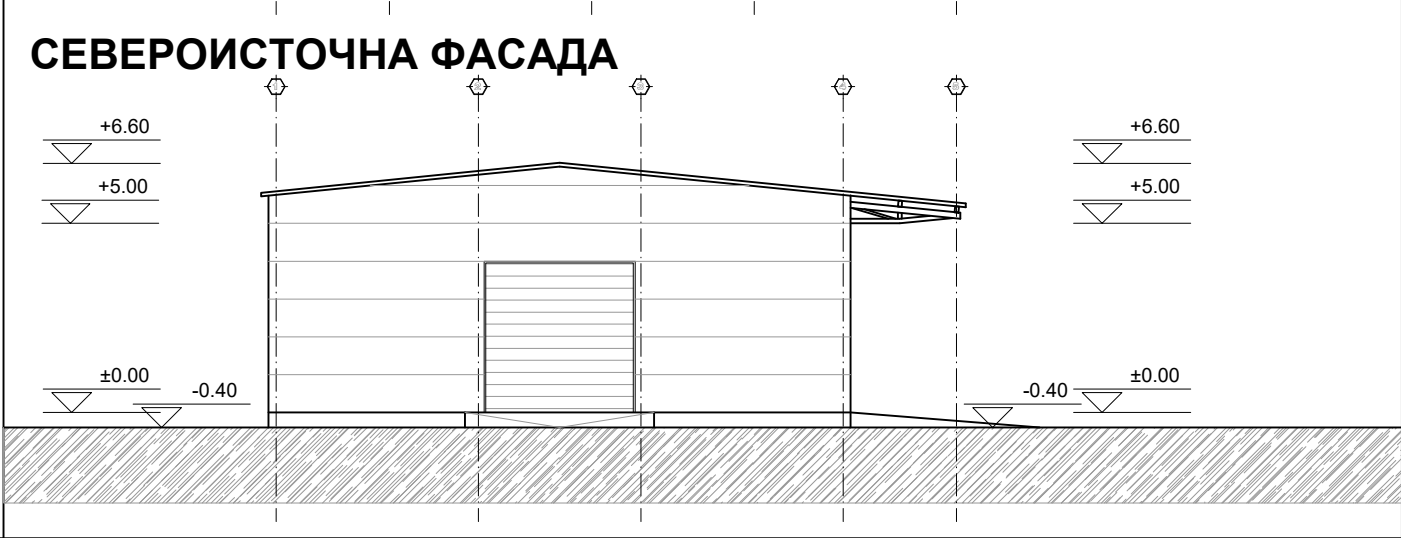
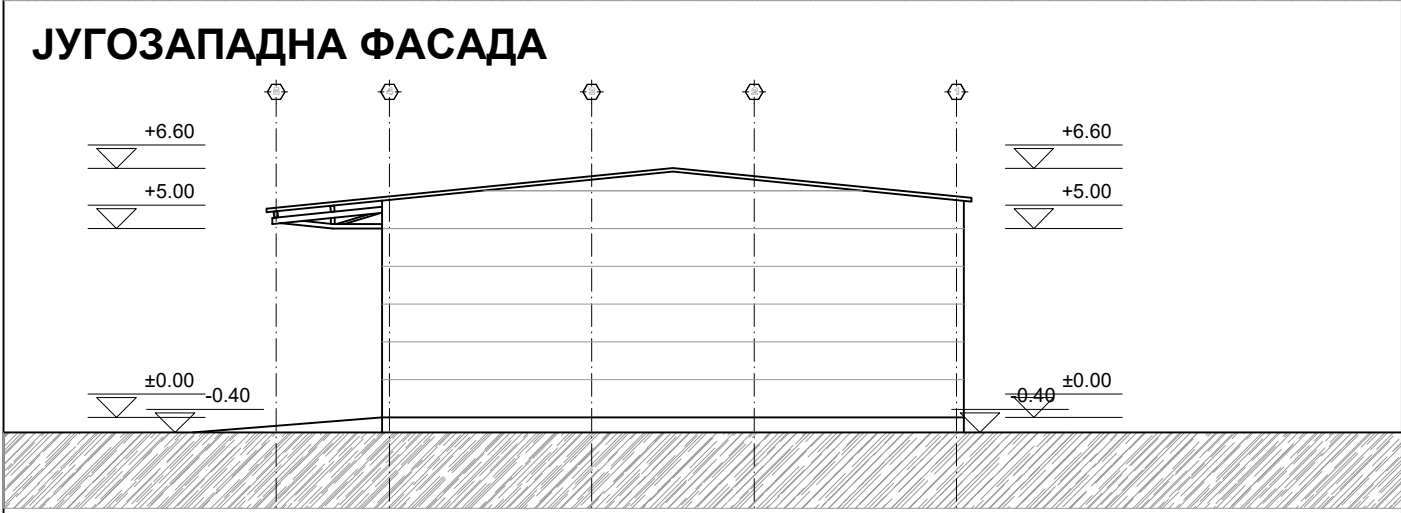
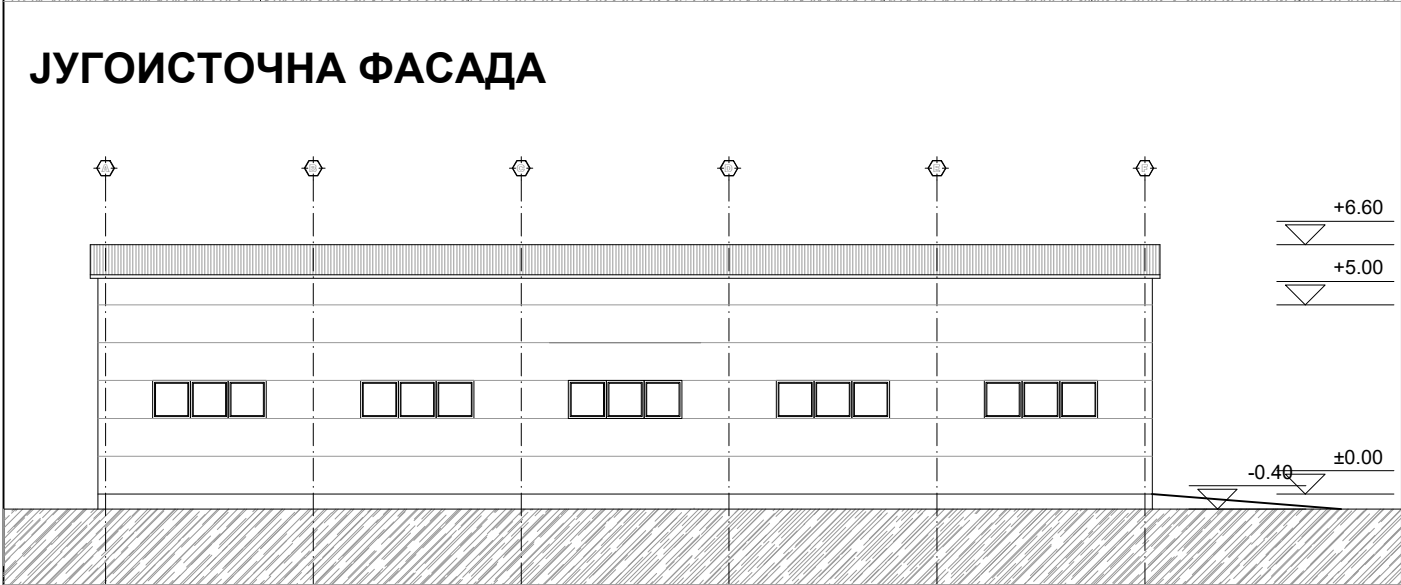
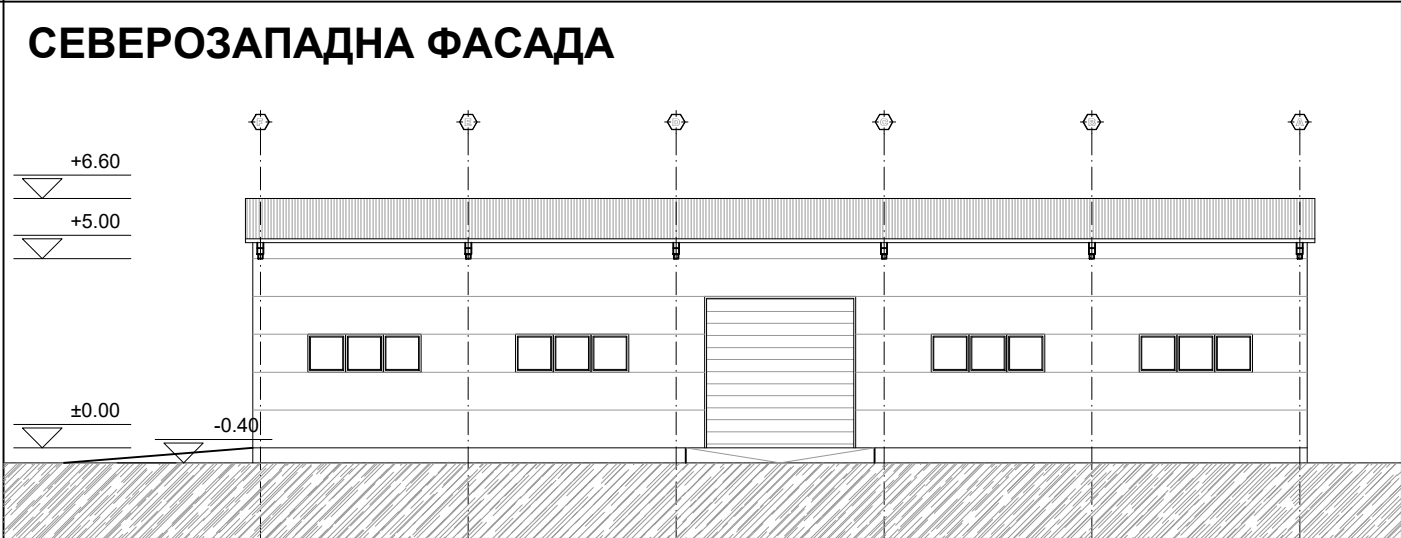
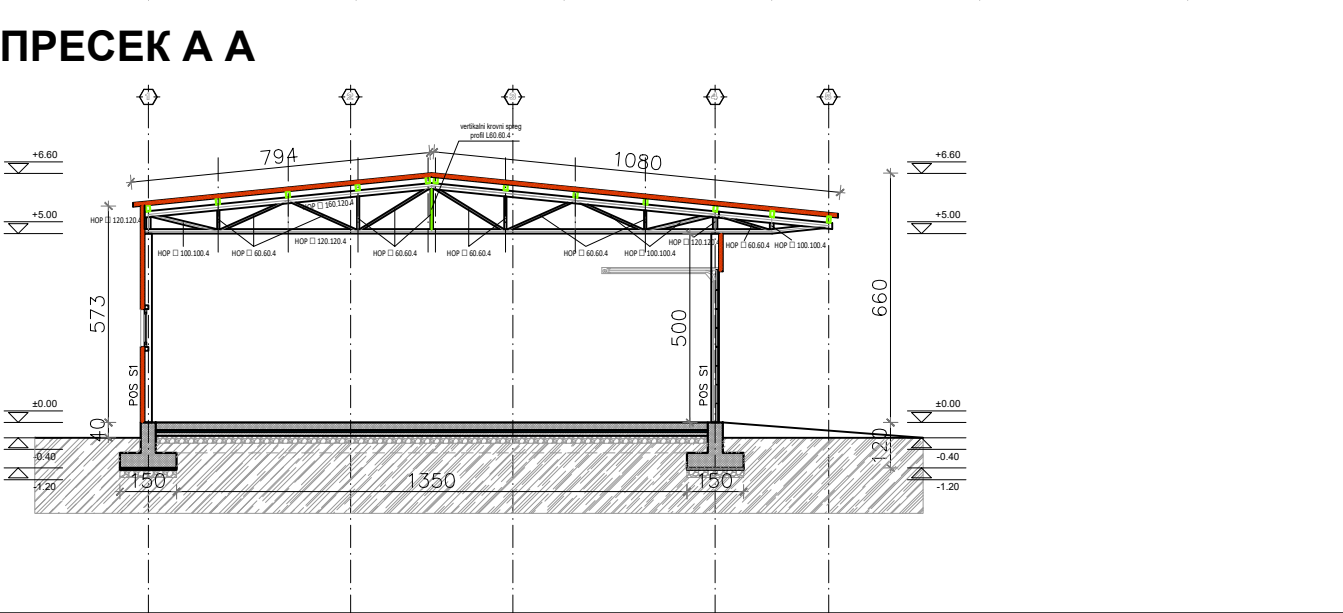
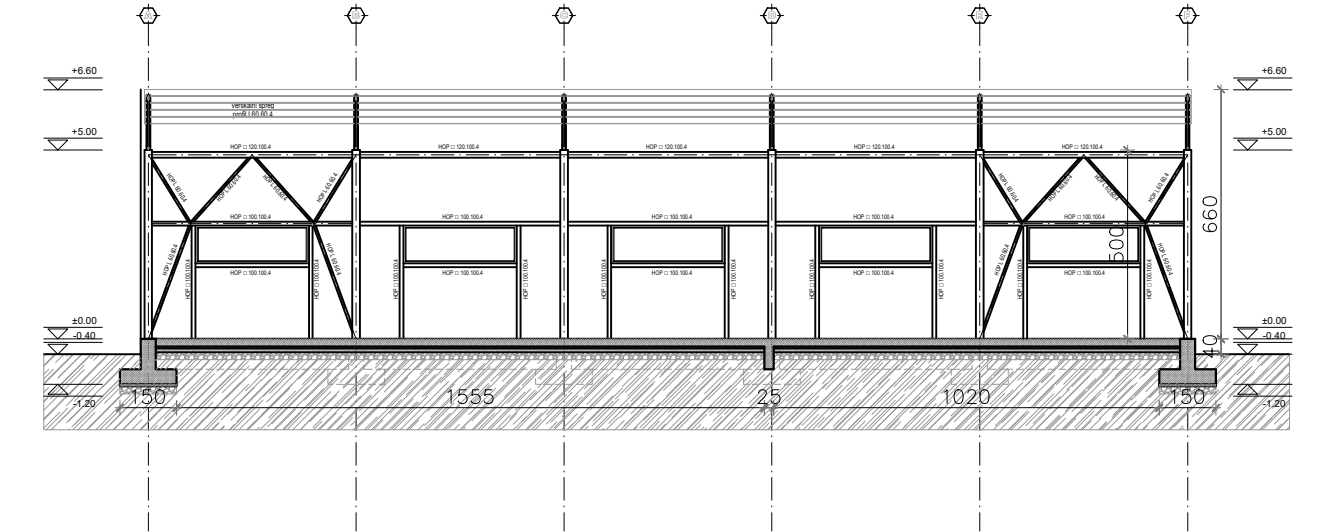
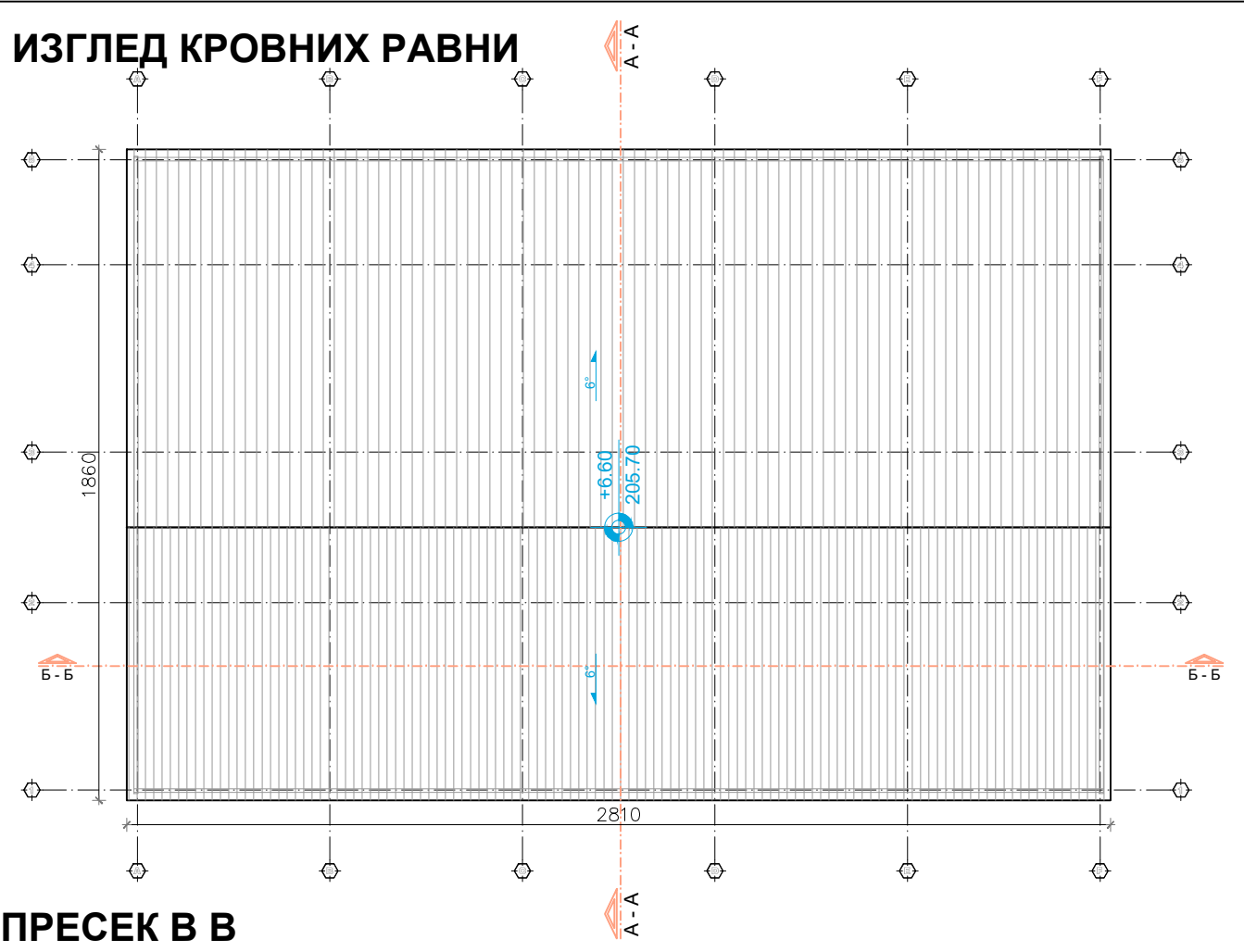
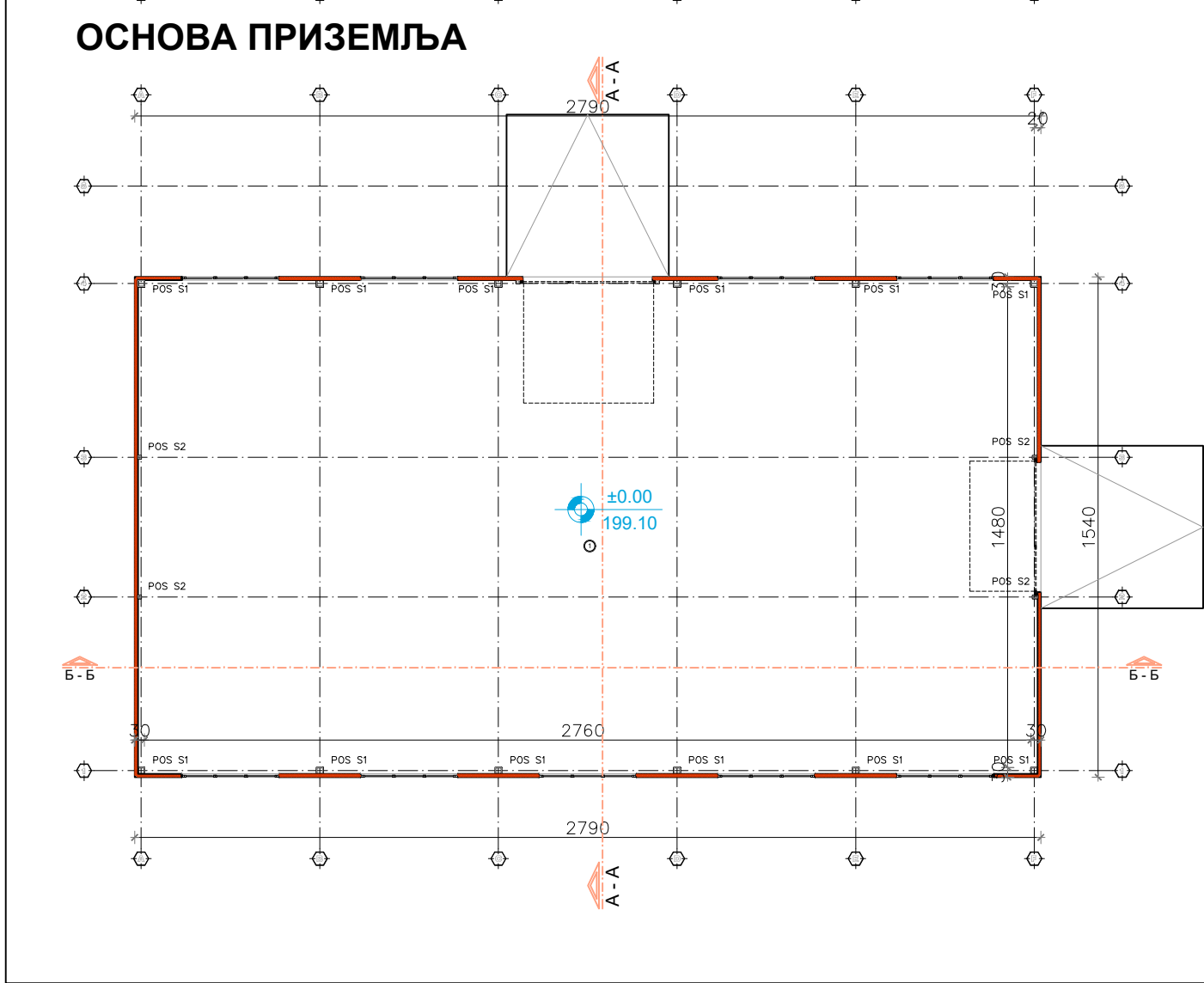
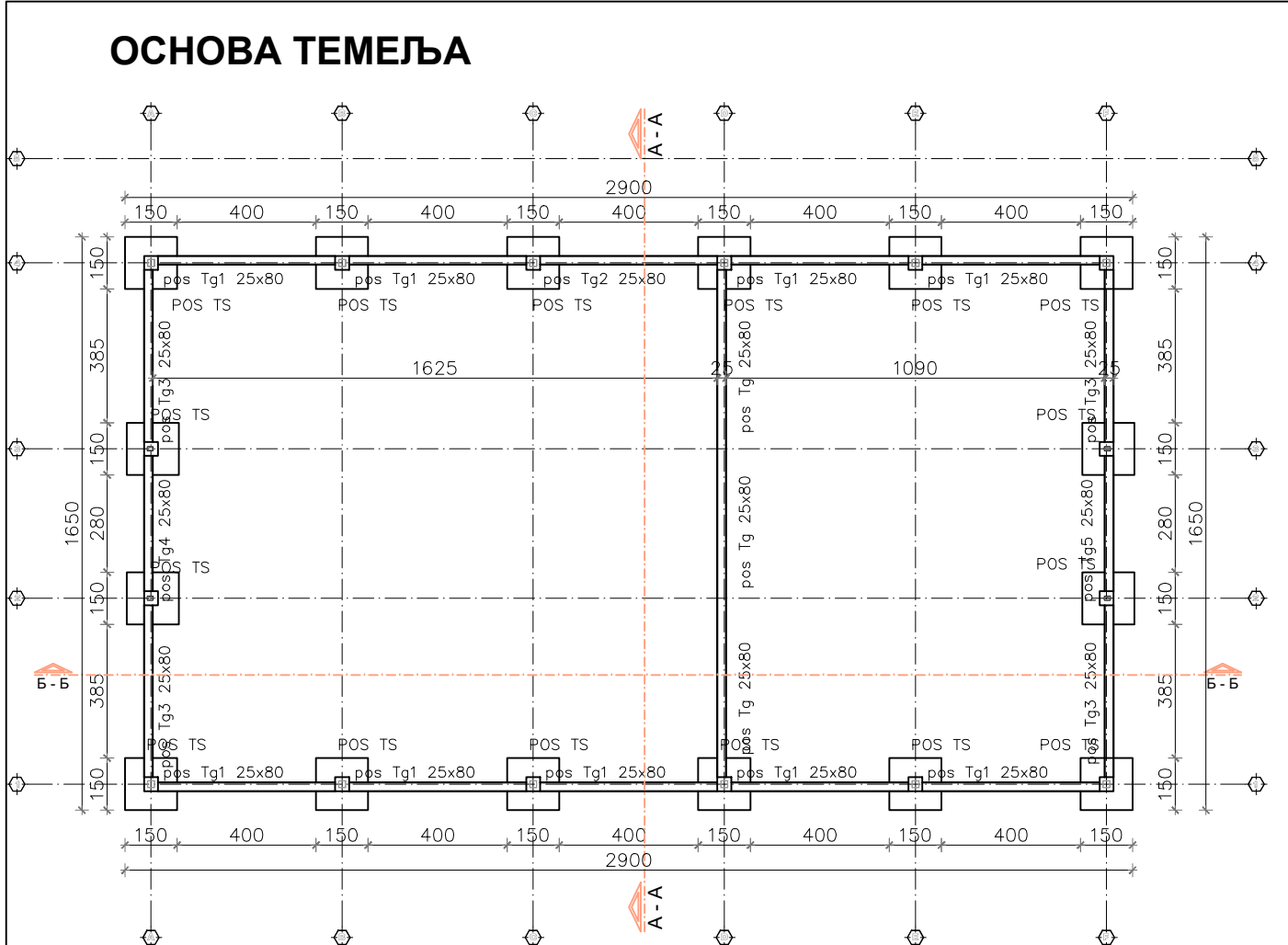
***KOD PROJEKTOVANJA OBJEKTA PRIMENJENI POSEBNI ZAKONI I PRAVILNICI O ENERGETICI

Parcele u obuhvatu	Površina iz koordinata	Površina iz katastra	Površina iz predloga preparcelacije
k.p. br. 784/5	65 ar 34 m ²	65 ar 34 m ²	63 ar 46 m ²
UKUPNO	65 ar 34 m ²	65 ar 34 m ²	63 ar 46 m ²

LEGENDA:

—	GRANICA OBUHVATA UP
—	POSTOJEĆE GRANICE PARCELE
—	PLANIRANI OBJEKAT
—	FAKTIČKO STANJE
199.33	POSTOJEĆE VISINSKE KOTE
0.20 199.10	PLANIRANE VISINSKE KOTE
2332	OZNAKE KOORDINATNIH TAČAKA REGULACIONE LINIJA IZ PGR a
—	REGULACIONE LINIJE IZ PGR a
—	GRADJEVINSKA LINIJA IZ PGR a
—	SAOBRAĆAJNICE
—	ZELENE POVRSINE
—	VISOKO I SREDNJE ZELENILO
—	REKA
—	DALEKOVOD
—	GRANICA ZONE IZGRADNJE
—	GRANICA PARCELE NAKON PREDLOGA PREPARCELACIJE

ИДР	назив објекта	СКЛАДИШНА ХАЛА
Инвеститор	BENICASSIM доо, МБ 21487635 ул. Панчијева 7, Липова, Врњачка Бања	катастр.парцела бр. 784/5 КО Руђинци, Врњачка Бања
Пројектант	"Алфа Квадрат" Врњачка Бања	садржај листа
Одговорни пројектант	Остојић М. Ђорђе дипл.инж.арх.	СИТУАЦИОНИ ПЛАН
Директор	Остојић М. Ђорђе дипл.инж.арх.	пројекат
Назив пројекта	- 1 - Пројекат архитектуре	ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ -ИДР-
	датум јун 2021.год.	размера 1: 250
		1



ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СКЛАДИШНЕ ХАЛЕ К.П. БР. 784/5, КО РУЋИНЦИ

ОЗНАЧЕЊА		НАМЕНА ПРОСТОРИЈА		НЕТО ПОВРШИНА / m ²	
1.	Складишна хала			419.43	
Укупна нето површина				419.43	
Површина под гра?.				10.23	
Укупна бруто површина				429.66	

Инвеститор	БЕНИКАСИМ доо, МБ 21487635 ул. Панчићева 7, Липова, Врњачка Бања	назив објекта	СКЛАДИШНА ХАЛА		
Пројектант	"Алфа Квадрат" Врњачка Бања	локација	катаст.парцела бр. 784/5 КО Руђинци, Врњачка Бања		
Одговорни пројектант	Остојић М. Ђорђе дипл.инж.арх.	садржај листа	ОСНОВА ПРИЗЕМЉА		
Директор	Остојић М. Ђорђе дипл.инж.арх.	пројекат	ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ -ИДР-		
Назив пројекта	- 1 - Пројекат архитектуре	датум јун 2021.год.	размера 1: 200	2	

ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА



Република Србија

ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА

Општинска управа

Одсек за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове

Број: 350-641/21

Дана: 01.10.2021.год.

ВРЊАЧКА БАЊА

Крушевачка 17 тел: 036/601-220

Општинска управа – Одсек за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове Општине Врњачка Бања, поступајући по захтеву Трмчић Марка 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, 37/19-др закон и 9/20 и 52/21), 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. 29/2019 – пречишћена верзија са ПДР Центар аутобуска станица и ПДР Ст-3 Липова), издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ ЗА К.П.БР. 784/5 К.О. РУЋИНЦИ

ПОДАЦИ РГЗ, КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

*** подаци су преузети из јавне базе података катастра непокретности, са датумом ажурности 30.09.2021.

к.п.бр. 784/5 К.О. РУЋИНЦИ

површина парцеле

6.534 m²

врста и начин коришћења земљишта:

грађевинско земљиште ван граница ГЗ

– њива 4. класе 6.534м²

ПОДАЦИ О НОСИОЦУ ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ:

носиоци права:

к.п.бр.784/5 Banicassim doo Vrnjačka Banja

(својина приватна, цело право 1/1)

План који је био на снази на дан ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС" бр.49/92)

Ако је промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско извршена на основу закона, планског документа, одлуке надлежног органа или уколико је изграђен објект у складу са законом до 15. јула 1992. године, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 49/92), не плаћа се накнада за промену намене земљишта, без обзира што је као култура одређене класе тог земљишта уписана њива, виноград, воћњак, ливада, пашњак, трстик-мочвара или неплодно земљиште. Предметна парцела је била у обухвату Генералног урбанистичког плана Врњачке Бање који је усвојен одлуком СО Врњачка Бања бр.350-255/86 од 16.4.1986.године, који је био на снази 15. јула 1992.године, на дан ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС" бр. 49/92), и биле су зони пољопривреде. Парцелама није промењена намена на основу закона и одлуке надлежног органа, на основу свега наведеног, постоји обавеза плаћања промене намене пољопривредног земљишта у грађевинско.

УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН – ПГР ВРЊАЧКЕ БАЊЕ

Кат. парцела бр. 784/5, К.О. Руђинци обухваћене су ПГР Врњачке Бање („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 29/2019 – пречишћена верзија са ПДР Центар аутобуска станица и ПДР Ст-3 Липова)), налази се у оквиру урбанистичке целине В2.

ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ:

» ЗОНА ПОСЛОВАЊЕ: МЕШОВИТО ПОСЛОВАЊЕ: "ПМ"

784/5 западни део парцеле у регулацији у појасу до реке (графички прилог РЕГУЛАЦИЈА)

784/5 северни и источни део парцеле на регулацији саобраћајнице (графички прилог РЕГУЛАЦИЈА)

МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈУ / ПРИМЕНА ПЛАНА:

Обавезна израда УП за пословање.

РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ:*Регулациона линија јесте линија која дели површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.*

РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ дате су у графичким прилозима РЕГУЛАЦИЈА и АНАЛИТИЧКА КАРТА, и посебном прилогу КООРДИНАТЕ ТАЧАКА РЕГУЛАЦИЈЕ:

(16875)		X=7493651.19	Y=4831580.90
(16812)		X=7493634.39	Y=4831650.82
(16801)		X=7493632.03	Y=4831662.01
(16796)		X=7493630.29	Y=4831673.30
R=5.0м са центром	у	X=7493625.33	Y=4831672.68
(16793)		X=7493628.95	Y=4831676.12
(16781)		X=7493626.21	Y=4831677.60
(16748)		X=7493617.78	Y=4831679.12
(16697)		X=7493605.08	Y=4831684.76
R=46.8м са центром	у	X=7493586.09	Y=4831642.05
(16669)		X=7493597.41	Y=4831687.40
(16642)		X=7493589.40	Y=4831688.68
(16622)		X=7493581.30	Y=4831689.24
(16603)		X=7493574.34	Y=4831690.10
R=63.2м са центром	у	X=7493585.64	Y=4831752.34
(16581)		X=7493567.53	Y=4831691.73
(16533)		X=7493552.32	Y=4831696.28
R=63.2м са центром	у	X=7493570.43	Y=4831756.88
(16515)		X=7493541.62	Y=4831700.58
(16493)		X=7493531.87	Y=4831706.74
(16468)		X=7493521.79	Y=4831714.50

Линија I: 16875-16812-16801-16796-16793-16781 (сегмент 16796-16793-16781 је део кружнице полупречника $r=5.0\text{м}$ са центром у тачки $X=7493625.33$ $Y=4831672.68$) западна регулациона линија приступне саобраћајнице прати линију границе парцеле, грађевинска линија је паралелна са регулационом и на растојању од 10м од ње.

Линија II: 16781-16748-16697-16669-16642-16622-16603-16581-16533-16515-16493-16468 (сегмент 16697-16669-16642 је део кружнице полупречника $r=46.8\text{м}$ са центром у тачки $X=7493586.09$ $Y=4831642.05$, сегмент 16622-16603-16581 је део кружнице полупречника $r=63.2\text{м}$ са центром у тачки $X=7493585.64$ $Y=4831752.34$ и сегмент 16533-16515-16493 је део кружнице полупречника $r=63.2\text{м}$ са центром у тачки $X=7493570.43$ $Y=4831756.88$) је јужна регулациона линија приступне саобраћајнице која прати линију границе парцеле, грађевинска линија је паралелна са регулационом и на растојању од 10м од ње.

Југозападна линија је у регулацији реке.

Комплетан простор регулације (простор ограничен регулационим линијама) који садржи улице (са тротоарима, банкама, потребним простором за уличне грађевинске објекте, зеленило, инфраструктурне коридоре и сл.), скверове, пјачете уз улице, као и зоне намене тргови, 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.

Како је за потребе изградње објекта, односно извођења радова у складу са планским документом, потребно спровођење препарцелације 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 препарцелација 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 дато 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

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

Површина зеленила:

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

Проценат 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, употребом следећих параметара:

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) јесте збир свих надземних површина етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парпетима и оградама). Површина надземног дела објекта је онај део површине, чија је кота пода изнад коте терена.

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

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

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

спратност објекта - број и врста различитих етажа објекта; у овом плану је дато 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 постави фасада објекта; дате су на графичком прилогу. Осим основне грађевинске линије, понегде су одређене посебне грађевинске линије партера (приземног дела објекта) **Г.Л.парт** и/или последњег спрата (етаже) **Г.Л.по.ет.**

друга ограничења у смислу удаљености од других објеката, граница парцела и сл.

Индекс изграђености и проценат 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 другу јавну површину намењену за саобраћај.

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

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

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

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

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

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 3,0 м. Објекти у радним зонама морају обезбедити противпожарни пут око 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 полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле.

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

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

ВИСИНА ОБЈЕКТА

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

Коте терена су елементи геодетског снимка - постојећег стања.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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) која приземља може бити максимално 0,20 m виша од које тротоара (денивелација до 1,20 m 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 m по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада локала у приземљу;
- конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m.
- Степениште којим се приступа реконструисаном подруму или подигнутом приземљу могу да изађу и ван регулационе линије до максимално 1m уколико је ширина (преосталог) тротоара минимално 3,0 m.
- платнене надstreшнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00, на висини изнад 3,00 m
- Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надstreшнице са и без стубова, надstreшнице и сл.) на нивоу првог спрата, не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Укупна површина ових грађевинских елемената не може прећи 30% фасаде изнад приземља.

Подземни делови објеката, гараже, склоништа и сл., на грађевинским парцелама остале намене могу прећи грађевинску линију колико то не представља сметњу у функционисању објекта, инфраструктуре или саобраћајне мреже. Подземни објекти и делови објеката, не могу прећи регулациону линију.

Подземна грађевинска линија за надземне објекте који се граде у зони намењеној изградњи објеката од општег интереса (подземни пешачки пролази, подземни јавни гаражни простори, комунална постројења и сл.) утврђује се у појасу регулације.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

КРОВОВИ

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

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

Максимални нагиб косих кровова : 30°

Мансардни кров не може имати испаде из фасаде објекта

ОПШТА ПРАВИЛА:

- Садржај и квалитет пројеката треба да буде у складу са законима, правилницима и стандардима за пројектовање предметних типова објеката и простора.
- Приликом пројектовања сеоских домаћинства, пољопривредних и производних објеката, посебно обратити пажњу на :
 - распоред објеката и постројења у складу са технолошким процесом, поштујући еколошке и безбедносне услове као што су : удаљеност од суседа, заштита од нежељених мириса, буке, прашине, одлагање отпада и сл.
 - У контактним зонама са објектима и просторима намењеним становању, туризму, здравству, јавним функцијама и сл.- водити рачуна о лепоти урбаног пејсажа и визурама: одговарајућим компоновањем маса и/или употребом визуелних баријера, зеленила и сл.- заклонити нежељене садржаје.
- На територији овог ПГР није дозвољено гајење стоке, живине и сл., изградња мини фарми, као ни изградња пластеника (фолијом покривених површина за гајење биљака) - осим у зони за коју је ово изричито дозвољено.
- У ЗОНАМА СТАНОВАЊА - нису дозвољене пословне и производне делатности које су потенцијални извори буке изнад прописаног дозвољеног нивоа утврђеног за зону становања (55 дБ за дан и 45 дБ за ноћ). У зонама становања где је бука иначе испод овог дозвољеног нивоа, као потенцијални извори повишења нивоа буке не смеју прећи постојећи ниво буке за више од 5 дБ.
- У зонама мешовитог пословања „ПМ“ - пословне и производне делатности које могу да угрозе околину буком изнад прописаног дозвољеног нивоа утврђеног за зону становања (55 дБ за дан и 45 дБ за ноћ), односно за делатности које су потенцијални извори буке изнад прописаног нивоа условљава се израда Анализе утицаја на животну средину, којом треба да се потврди да је планирана примена техничких мера на њиховом ублажавању, уклањању, односно уклапању новог нивоа буке у законом прописане оквире.

- За грађевинске парцеле које су Планом намене површина - делом планиране за зеленило (парк, шума, парк-шума или остале зелене површине) и тај део је већи од 15%, урбанистички параметри као што су - индекс изграђености и/или проценат заузетости на делу парцеле која је предвиђена за изградњу, може да се увећа до 20%, с тим, да остали параметри и услови остану задовољени. У том случају, објект је могуће градити до границе намене предвиђене за изградњу, која је у контакту са том наменом зеленила.
- Максимална величина појединачних објеката (једна форма, маса објекта изнад земље) у зони АП1 и АП2 је 750м² БРГП.
- Постојеће објекте на парцелама које су мање од планом предвиђене површине, је могуће реконструисати и дограђивати у складу са правилима плана.

ПАРКИРАЊЕ

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

- стамбени објекти – мин. 1 паркинг место (ПМ) на 1 стамбену јединицу или 100м² БРГП.
- здравствена и образовна установа -мин. 1 ПМ на 70 м² корисног простора;
- банка, административна установа, агенције, бирои, пошта, управа и сл. - мин. 1 ПМ на 50 м² корисног простора;
- трговина на мало - мин. 1 ПМ на 50 м² + 1ПМ/на сваких додатних 30 м², корисног простора;
- угоститељски објект - мин. 1 ПМ на 4- 8 столица;
- хотели - мин. 1 ПМ на 5- 10 кревета;
- позориште, биоскоп или галерија - мин. 1 ПМ на 8-12 гледалаца;
- објекти спорта и рекреације - мин. 1 ПМ на 8-12 гледалаца; 1 бус п.м./100 гледалаца
- производни и индустријски објект - 1 ПМ на 70 м² корисног простора.

У изузетним случајевима као што су централне, пешачке зоне (зоне центара, хотели у пешачким зонама) - паркирање може бити организовано и на другој парцели 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 катије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и катије на уличној огради не могу се отварати ван регулационелиније.

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

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

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

Ограде парцеле на углу не могу бити више од 0,90 м од коте тротоара, због прегледности раскрснице. Дужину оградe која је висине до 0,90 м одређује општински орган надлежан за послове саобраћаја.

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

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

ОДВОДЊАВАЊЕ И НИВЕЛАЦИЈА

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

- Забрањено је одвођење/усмеравање воде на суседне парцеле и објекте.
- Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према природним сабирницима, јарковима и водотоковима или риголама, према улици (код регулисане канализације) са најмањим падом од 1,5%.
- Забрањена је изградња објеката, као и одлагање и постављање било чега на простору који по логици нивелације терена - одводи, сабира атмосферске воде (бујице, вирови, потоци, реке и сл) . Обавезно је одржавати и чистити ове делове парцела да могу да приме и пропусте очекивану количину воде.
- Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама, а одвођење површинских вода мора бити контролисано и ако постоји потреба за тим, на парцели изградити и упојни бунар.

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

ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРАЦЕЛИ

На истој грађевинској парцели је могуће градити више објеката.

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

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

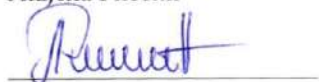
ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

ЗОНА ПМ – МЕШОВИТО ПОСЛОВАЊЕ ПМ:

- Намена :
 - ово је зона мешовите намене пословања и становања;
 - могуће су све намене у форми и садржају која не угрожава становање,
- Парцелација :
 - минимална величина парцеле : 500 м²
 - инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1 -1:4 у колико је то могуће
 - минимална ширина парцеле на улици - 12 м.
- Висина објекта : венац- 8,5м ; слеме- 11,5м
Оријентациона спратност : Су+П+1 или П+1+Пк
- Проценат заузетости парцеле макс. : 25% - становање, 40% - пословање
- Проценат зелених површина на парцели : мин 30%
- Паркирање на парцели - према критеријумима :
 - 1 паркинг место / стану или 1 ПМ/ 100 м² БГП за становање
 - плус за намене пословања - према критеријумима из табеле
- Позиција и распоред објеката :
 - Дозвољени су слободностојећи, двојни и објекти у низу
 - Најмање дозвољено растојање новог објекта и границе суседне грађевинске парцеле:
 - a. слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,5м;
 - b. слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,5 м;
 - c. двојни објекти и објекти у прекинутом низу на бочном делу дворишта - 5,0 м;
 - d. први или последњи објекат у непрекинутом низу - 2,5 м.
 - За изграђене стамбене објекте чије је међусобно растојање мање од 3,0 м, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.
- Пословни /производни објекти и садржаји морају задовољити критеријуме који се односе на заштиту животне средине, буку и остала загађења. Ови садржаји иначе морају бити одмакнути од границе парцеле најмање 5 м, ако је у суседству : становање, хотел, пансион, угоститељски објекат култура, верски објекат, гробљеи тд. У том простору направити тампон зону уређеног зеленила .
- Између разнородних намена, зонама уређеног зеленила балансирати пејсаж и ублажити изражене разлике форми/величина објеката и начина уређења дворишта.
- Обавезна израда Урбанистичког пројекта за изградњу пословних објеката , који треба да садржи (у карти примене плана : УП *) :
 - распоред објеката и постројења у складу са технолошким процесом, поштујући еколошке и безбедносне услове (удаљеност од суседа, загађење, бука и сл.)
 - решења за неометано кретање хендикепираних лица на парцели,
 - решења прикључака на све врсте инфраструктуре
 - нивелационо решење површина и одвод атмосферских вода,
 - саобраћајнице, комуникације и паркирање
 - потребне елементе противпожарне заштите на парцели,
 - обраду свих површина са елементима за уређење зелених површина

ОБРАДИЛА:

Анђела Ристић



РУКОВОДИЛАЦ ОДСЕКА:

Бисања Новоселац





Република Србија

ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА

Општинска управа

Одсек за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове

Број:Сл.

Дана:02.03.2022

ВРЊАЧКА БАЊА

Крушевачка 17 тел: 036/601-220

Општинска управа – Одсек за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове Општине Врњачка Бања, поступајући по службеном захтеву, 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, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе (Сл. гласник РС бр. 3/2010) и Плана генералне регулације Врњачке Бање („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 27/2016, 3/2019- измена и допуна ПГР Врњачке Бање, 29/2019 – пречишћена верзија, 55/2021 – измена и допуна 2 ПГР Врњачке Бање и 58/21), издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ ЗА К.П.БР. 784/5 К.О. РУЋИНЦИ

ПОДАЦИ РГЗ, КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

*** подаци су преузети из јавне базе података катастра непокретности, са датумом ажурности 01.03.2022.

к.п.бр. 784/5 К.О. РУЋИНЦИ

површина парцеле

6.534 m²

врста и начин коришћења земљишта:

грађевинско земљиште ван граница ггз

– њива 4. класе 6.534м2

ПОДАЦИ О НОСИОЦУ ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ:

носиоци права:

к.п.бр.784/5 Banicassim doo Vrnjačka Banja

(својина приватна, цело право 1/1)

План који је био на снази на дан ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС" бр.49/92)

Ако је промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско извршена на основу закона, планског документа, одлуке надлежног органа или уколико је изграђен објект у складу са законом до 15. јула 1992. године, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 49/92), не плаћа се накнада за промену намене земљишта, без обзира што је као култура одређене класе тог земљишта уписана њива, виноград, воћњак, ливада, пашњак, трстик-мочвара или неплодно земљиште. Предметна парцела је била у обухвату Генералног урбанистичког плана Врњачке Бање који је усвојен одлуком СО Врњачка Бања бр.350-255/86 од 16.4.1986.године, који је био на снази 15. јула 1992.године, на дан ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС" бр. 49/92), и биле су зони пољопривреде. Парцелама није промењена намена на основу закона и одлуке надлежног органа, на основу свега наведеног, постоји обавеза плаћања промене намене пољопривредног земљишта у грађевинско.

УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН – ПГР ВРЊАЧКЕ БАЊЕ

Кат. парцела бр. 784/5 К.О. Руђинци обухваћене су Планом генералне регулације Врњачке („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 27/2016, 3/2019- измена и допуна ПГР Врњачке Бање, 29/2019 – пречишћена верзија, 55/2021 – измена и допуна 2 ПГР Врњачке Бање и 58/21), налази се делом у оквиру урбанистичке целине В2.

ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ:

» к.п.бр.784/5 - ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ "М"

» **ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ –**

» 784/5 западни део парцеле у регулацији у појасу до реке и бициклистичке стазе (графички прилог РЕГУЛАЦИЈА)

» 784/5 северни и источни део парцеле на регулацији саобраћајнице (графички прилог РЕГУЛАЦИЈА)

МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈУ / ПРИМЕНА ПЛАНА:

Обавезна израда урбанистичког пројекта за пословање у зони мешовите намене

РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ:

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

РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ дате су у графичким прилозима РЕГУЛАЦИЈА и АНАЛИТИЧКА КАРТА, и посебном прилогу КООРДИНАТЕ ТАЧАКА РЕГУЛАЦИЈЕ:

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ

(19403)	X=7493521,79	Y=4831714,50
(19437)	X=7493531,87	Y=4831706,74
(19469)	X=7493541,62	Y=4831700,58
R=63.25м са центром у	X=7493570,43	Y=4831756,88
(19493)	X=7493552,32	Y=4831696,28
(19565)	X=7493567,53	Y=4831691,73
(19591)	X=7493574,34	Y=4831690,10
R=63.25м са центром у	X=7493585,64	Y=4831752,34
(19614)	X=7493581,30	Y=4831689,24
(19647)	X=7492663,61	Y=4830585,91
(19680)	X=7493589,40	Y=4831688,68
R=46.75м са центром у	X=7493586,09	Y=4831642,05
(19713)	X=7493605,08	Y=4831684,76
(19768)	X=7493617,78	Y=4831679,12
(19804)	X=7493626,21	Y=4831677,60
(19817)	X=7493628,95	Y=4831676,12
R=5.00м са центром у	X=7493625,33	Y=4831672,68
(19820)	X=7493630,29	Y=4831673,30
(19826)	X=7493632,03	Y=4831662,01
R=206.00м са центром у	X=7493834,68	Y=4831698,96
(19838)	X=7493634,39	Y=4831650,82
(19906)	X=7493651,19	Y=4831580,90

БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА

(19312)	X=7493497,47	Y=4831701,47
(19416)	X=7493525,58	Y=4831690,88
(19444)	X=7493534,00	Y=4831684,34
R=18.00м са центром у	X=7493519,24	Y=4831674,04
(19455)	X=7493537,24	Y=4831674,18
(19457)	X=7493537,34	Y=4831660,47
(19459)	X=7493538,63	Y=4831655,16
R=12.00м са центром у	X=7493549,34	Y=4831660,56
(19471)	X=7493542,14	Y=4831650,96
(19497)	X=7493553,55	Y=4831642,39
(19528)	X=7493560,56	Y=4831633,83
R=26.03м са центром у	X=7493537,37	Y=4831622,00
(19542)	X=7493563,38	Y=4831623,12
(19550)	X=7493564,53	Y=4831569,51

(3346)	X=7493496,20	Y=4831698,75
(3367)	X=7493524,52	Y=4831688,07
(3377)	X=7493531,54	Y=4831682,62
R=15.00м са центром у	X=7493519,24	Y=4831674,04
(3380)	X=7493534,24	Y=4831674,15
(3381)	X=7493534,34	Y=4831660,44
(3382)	X=7493535,95	Y=4831653,80
R=15.00м са центром у	X=7493549,34	Y=4831660,56
(3385)	X=7493540,34	Y=4831648,57
(3397)	X=7493551,72	Y=4831640,02
(3415)	X=7493557,89	Y=4831632,46
R=23.03м са центром у	X=7493537,37	Y=4831622,00
(3420)	X=7493560,38	Y=4831623,02
(3425)	X=7493561,53	Y=4831569,41
(3344)	X=7493494,07	Y=4831694,20
(3366)	X=7493522,76	Y=4831683,40
(3371)	X=7493527,44	Y=4831679,76
R=10.00м са центром у	X=7493519,24	Y=4831674,04
(3373)	X=7493529,24	Y=4831674,12
(3374)	X=7493529,34	Y=4831660,41
(3376)	X=7493531,49	Y=4831651,55
R=20.00м са центром у	X=7493549,34	Y=4831660,56
(3383)	X=7493537,33	Y=4831644,57
(3392)	X=7493548,65	Y=4831636,07
(3400)	X=7493553,44	Y=4831630,18
R=18.03м са центром у	X=7493537,37	Y=4831622,00
(3407)	X=7493555,38	Y=4831622,85
(3411)	X=7493556,54	Y=4831569,25

Линија I: 19403-19437-...-19768-19804 (сегмент 19437-19469-19493 је део кружнице полупречника $r=63.25\text{м}$ са центром у тачки $X=7493570,43$ $Y=4831756,88$, сегмент 19565-19591-19614 је део кружнице полупречника $r=63.25\text{м}$ са центром у тачки $X=7493585,64$ $Y=4831752,34$ и сегмент 19647-19680-19713 је део кружнице полупречника $r=46.75\text{м}$ са центром у тачки $X=7493586,09$ $Y=4831642,05$) јужна регулациона линија саобраћајнице (Ул.Анђелка Гашића) прати линију границе парцеле. Грађевинска линија је паралелна са регулационом и на удаљењу је од ње 10,0м.

Линија II: 19804-19817-19820-19826-19838-19906 (сегмент 19804-19817-19820 је део кружнице полупречника $r=5.0\text{м}$ са центром у тачки $X=7493625,33$ $Y=4831672,68$, сегмент 19820-19826-19838 је део кружнице полупречника $r=206.0\text{м}$ са центром у тачки $X=7493834,68$ $Y=4831698,96$) западна регулациона линија саобраћајнице (Ул.Руђиначки пут) прати линију границе парцеле, грађевинска линија је паралелна са регулационом и на растојању од 10,0м од ње.

Линија IB: 19312-19416-...-19542-19550 (сегмент 19416-19444-19455 је део кружнице полупречника $r=18.0\text{м}$ са центром у тачки $X=7493519,24$ $Y=4831674,04$, сегмент 19457-19459-19471 је део кружнице полупречника $r=12.0\text{м}$ са центром у тачки $X=7493549,34$ $Y=4831660,56$ и сегмент 19497-19528-19542 је део кружнице полупречника $r=26.03\text{м}$ са центром у тачки $X=7493537,37$ $Y=4831622,00$) регулациона линија планиране бициклистичке стазе поред реке.

Линија IP: 3346-3367-...-3420-3425 (сегмент 3367-3377-3380 је део кружнице полупречника $r=15.0\text{м}$ са центром у тачки $X=7493519,24$ $Y=4831674,04$, сегмент 3381-3382-3385 је део кружнице полупречника $r=15.0\text{м}$ са центром у тачки $X=7493549,34$ $Y=4831660,56$ и сегмент 3397-3415-3420 је део кружнице полупречника $r=23.03\text{м}$ са центром у тачки $X=7493537,37$ $Y=4831622,00$) источна регулациона линија реке.

Линија IP: 3344-3366-...-3407-3411 (сегмент 3366-3371-3373 је део кружнице полупречника $r=10.0\text{м}$ са центром у тачки $X=7493519,24$ $Y=4831674,04$, сегмент 3374-3376-3383 је део кружнице полупречника $r=20.0\text{м}$ са центром у тачки $X=7493549,34$ $Y=4831660,56$ и сегмент 3392-3400-3407 је део кружнице полупречника $r=18.03\text{м}$ са центром у тачки $X=7493537,37$ $Y=4831622,00$) западна регулациона линија реке.

Комплетан простор регулације (простор ограничен регулационим линијама) који садржи улице (са тротоарима, банкама, потребним простором за уличне грађевинске објекте, зеленило, инфраструктурне коридоре и сл.), скверове, пјачете уз улице, као и зоне намене тргови, 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.

Како је за потребе изградње објекта, односно извођења радова у складу са планским документом, потребно спровођење препарцелације 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 препарцелација у складу са Законом.

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ:

У овим правилима грађења су дати урбанистички параметри за изградњу и коришћење парцеле. У зависности од значаја, сложености урбанистичке структуре и планиране физичке структуре - организација и уређење парцеле је дато комбиновањем различитих параметара али увек у мери која је потребна за издавање локацијских услова. Општа правила грађења важе на целој територији плана осим ако посебним правилима није одређено другачије.

• Елементи урбанистичке регулације :

Регулациона линија (Р.Л.) је планирана граница између парцеле јавне намене и парцеле других намена. Ове границе парцела верификовати у катастру у првом кораку примене плана -у случајевима када је планирано проширење парцела јавне намене-изузимањем делова парцеле осталих намена.

• Елементи искоришћења површине парцеле :

Површина основе објекта :

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

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

Површина зеленила:

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

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

Остале површине - намењеним комуникацијама, саобраћају и сл.

• Величина и позиција објекта које је могуће градити на парцели је одређена на различите начине, употребом следећих параметара :

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) јесте збир свих надземних површина етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парпетима и оградама). Површина надземног дела објекта је онај део површине, чија је кота пода изнад коте терена.

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

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

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

Грађевинске линије (Г.Л.) - линије које одређују минималну дозвољену удаљеност надземног дела објекта од регулационе линије или - линије које обавезују да се на њих постави фасада објекта; дате су на графичком прилогу. Осим основне грађевинске линије, понегде су одређене посебне грађевинске линије партера (приземног дела објекта) **Г.Л.парт** и/или последњег спрата (етаже) **Г.Л.по.ет.**

Друга ограничења у смислу удаљености од других објеката, граница парцела и сл.

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

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

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

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

У зоната апартмана (АП1, АП2, АП2+) или породичног становања С2 и С2в, дозвољена је градња и на парцелама које су мање од планом предвиђене величине - искључиво породичног стамбеног објекта, уз пропорционалну редукцију урбанистичких параметара и обавезну израду Урбанистичког пројекта.

У складу са Законом превиденом процедуром, могуће је одређивање – издвајање парцеле за редовну употребу објекта.

За потребе формирања парцела за редовну употребу објекта у поступку озакоњења у густо изграђеним деловима насеља, минимална површина парцеле, само у овим случајевима, може да буде мања од минималне прописане за зонуу којој се објекат налази, уколико је испуњен услов да се остави најмање 1 м око објекта.

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 објекта, уз уважавање затеченог начина организације парцела у зони - блоку.

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

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

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

Објекат не може бити постављен на границу парцеле или на растојању од границе парцеле (објекта) мањем од прописаног – без сагласности суседа, осим ако правилима грађења није предвиђена ивична изградња (обострано и/или једнострано узидани објекат).

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

Правила о међусобној удаљености објекта су дата у посебним правилима грађења и не односе се на помоћне објекте.

У колико графичким прилогом регулације није дата грађевинска линија – минимална удаљеност грађевинске линије од регулационе линије (улице или реке) је 5м

ВИСИНА ОБЈЕКТА

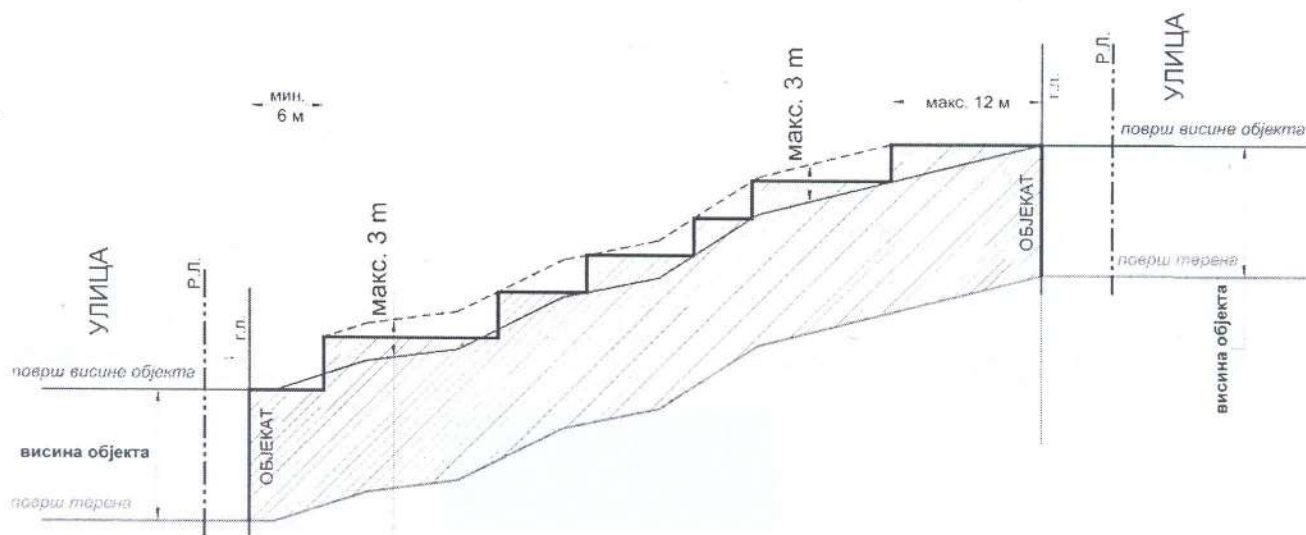
Висина објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о висинској регулацији, односно максимално дозвољеном висином објекта. Максимално дозвољене висине су дате у посебним правилима грађења за зоне где је висина релевантан критеријум.

Коте терена су елементи геодетског снимка - постојећег стања.

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

Површ висине објекта је - површ постојећег терена подигнута за меру **висине објекта** која је одређена посебним правилима грађења.

Референтна линија планиране висине је линија нагиба улице (терена) подигнута (вертикално) за вредност планиране максималне висине – **површ висине објекта**.



Висина објекта према регулацији (Р.Л.), ако је пад терена управан на ту регулациону линију - не сме да пређе задату висину објекта.

Висина објекта према регулацији (Р.Л.) ако је пад терена прати правац регулационе линије - дуж правца пада терена, када објекат степенасто прати његову конфигурацију, висина објекта не може прећи **поверх висине објекта** за више од 3,0 м.

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

Висина венца (одн. слемена) објекта је удаљење венца последње етаже у равни фасадног платна (одн. слемена) објекта, од које 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 више од 5 м и обухват подцелине Ц1-БУС :

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

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

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

Венац је обликовни елемент завршетка фасадне равни и може бити истурен из фасадне равни макс. 30цм. Код косих кровова висина венца је пресек вертикалне равни фасаде и равни крова. Код повучене етаже висина венца је висина зиданог дела фасадне равни (транспарентне или стаклене оgrade се не рачунају). Увучени спрат прати уличну регулацију - обавезно је повлачење етаже на страни објекта према регулацији јавне (бочно није обавезно) - у колико у гарф. прилогу регулације није додатно дефинисана грађевинска линија повучене етаже.

Инсталациони елементи објекта на равном крову (лифт кућица, машински блок, димњак и сл.) могу прећи задату максималну висину објекта до 4м у колико су удаљени:

- мин 3м од задате грађевинске линије повученог спрата, односно 4,5м од задате грађевинске линије објекта,
- мин 1,5м од осталих фасадних равни објекта

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

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

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

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

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

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

Максимална дозвољена спратност објеката је дата појединачно за сваку зону, где је то релевантан критеријум - у посебним правилима грађења.

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

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

За објекте који у приземљу имају пословне и/или јавне садржаје - кота приземља може бити максимално 0,20 т виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 т савладава се унутар објекта).

КОТА ПРИЗЕМЉА

Кота приземља планираних објеката може бити максимум 1,6т виша од највише коте приступне саобраћајнице.

Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од највише коте приступне саобраћајнице.

Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је кота терена нижа од коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 1,6 т нижа од највише коте приступне саобраћајнице.

Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом ка улици (навише), уколико је кота терена више од 2.0 т виша од највише коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 3.2 т виша од највише коте приступне саобраћајнице.

На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује утачки осовине фронта парцеле, а према наведеним елементима.

Ако парцела на стрмом терену излази на два могућа прилаза (горњи и доњи), одређују се и две коте приземља од којих се утврђује дозвољена спратност посебно за делове зграде

оријенисане на горњу и доњу прилазну зону. Друга правила грађења важе у потпуности и за овај случај.

Код објеката у чијем приземљу се планира нестамбена намена (пословање) уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, кота приземља може бити максимално 0,2 т виша од највише коте приступне саобраћајнице, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6 т виша од највише коте приступне саобраћајнице, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте приземља.

ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА

Надземни грађевински елементи /делови објекта - могу прећи грађевинску линију (рачунајући хоризонталну пројекцију испада), и то:

- Излози локала - 0,30 м по целој висини,
- Конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.
- Затворени испади на објекту (еркери, дократи) макс. до 1,2м, а отворени испади на објекту (балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) максимално до 1,60м - и то на делу објекта вишем од 3,00 т. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску линију. Укупна површина ових грађевинских елемената не може прећи 30% фасаде изнад приземља.
- Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50 м од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50 м од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.

Испади на објекту (еркери и сл.) су додатни елементи, а не главна фасадна раван. Грађевинска линија се односи на главну фасадну раван, а не на еркере.

Еркери који садрже отворе и терасе, морају бити удаљени од отвора суседног стана – мин. онолико колико тај еркер излази из фасада на равни (45° хоризонталан пројекција).

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 м, ако савлађују висину преко 0,90 м, изнад површине терена - улазе у габарит објекта. Ако се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00 м од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00 м.

При изградњи двојних објеката или објеката у низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта

Светларник је површине у основи мин. $0,5\text{ м}^2$ по дужном метру фасаде али не мањи од 6 м^2 .

Надземни грађевински елементи / делови објекта не могу прелазити регулациону линију (рачунајући хоризонталну пројекцију испада), осим (уз посебну сагласност надлежног управљача јавне површине) у следећим случајевима:

- излози локала - 0,30 м по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада локала у приземљу;
- конзолне рекламе, фирме, натписи - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.
- степениште којим се приступа реконструисаном подруму или подигнутом приземљу могу да изађу и ван регулационе линије до максимално 1 м уколико је ширина (преосталог) тротоара минимално 3,0 м.
- платнене расклопиве надстрешнице или транспарентне конзолне браварске надстрешнице до 2 м, на висини изнад 3,00 м

Подземни делови објеката :

- Подземни делови објеката, гараже, склоништа и сл., на грађевинским парцелама остале намене могу прећи грађевинску линију (до границе парцеле) у колико то не представља сметњу у функционисању објекта, инфраструктуре или саобраћајне мреже. Ови подземни објекти и делови објеката, не могу прећи регулациону линију.
- Подземна грађевинска линија за надземне објекте који се граде у зони намењеној изградњи објеката од општег интереса (подземни пешачки пролази, подземни јавни гаражни простори, комунална постројења и сл.) утврђује се у појасу регулације.
- Подземна грађевинска линија за објекте јавног интереса у свим зонама намене (подземни пешачки пролази, подземни јавни гаражни простори, комунална постројења и сл.) утврђује се у појасу регулације.
- Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

За приземне етаже које морају бити повучене у односу на главну грађевинску линију (уграф. делу је дата посебна грађевинска линија партера) - овај наткривени простор (са колонадом или без) за кретање пешака не може бити затворен, преграђен или сужен.

У појединим деловима плана је посебно одређена грађевинска линија повучених етажа и то је дато је у граф. прилогу као - грађевинска линија повучене етаже.

КРОВОВИ

Могуће су различите врсте кровова уз поштовање задатих висина објекта.

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

Када се гради повучена последња етажа, изнад ње (није дозвољен таван) се ради раван кров или плитак коси кров (до 15°). Повучена етажа је мин. 1,5 м повучена у односу на задату грађевинску линију и тај део не може бити наткривен.

Мансардни кров не може имати испаде из фасаде објекта.

Истурени делови крова објекта (баче, атике, забати) који су виши од коте венца, не могу прећи $1/3$ дужине венца (у колико посебним правилима грађења то није забрањено).

ОПШТА ПРАВИЛА:

- Садржај и квалитет пројекта треба да буде у складу са законима, правилницима и стандардима за пројектовање предметних типова објеката и простора.
- Приликом пројектовања сеоских домаћинстава, пољопривредних и производних објеката, посебно обратити пажњу на :

- распоред објеката и постројења у складу са технолошким процесом, поштујући еколошке и безбедносне услове као што су : удаљеност од суседа, заштита од нежељених мириса, буке, прашине, одлагање отпада и сл.
- У контактним зонама са објектима и просторима намењеним становању, туризму, здравству, јавним функцијама и сл.- водити рачуна о лепоти урбаног пејсажа и визурама: одговарајућим компоновањем маса и/или употребом визуелних баријера, зеленила и сл.- заклонити нежељене садржаје.
- На територији овог ПГР није дозвољено гајење стоке, живине и сл., изградња мини фарми, као ни изградња пластеника (фолијом покривених површина за гајење биљака) - осим у зони за коју је ово изричито дозвољено.
- У ЗОНАМА СТАНОВАЊА - нису дозвољене пословне и производне делатности које су потенцијални извори буке изнад прописаног дозвољеног нивоа утврђеног за зону становања (55 дБ за дан и 45 дБ за ноћ). У зонама становања где је бука иначе испод овог дозвољеног нивоа, као потенцијални извори повишења нивоа буке не смеју прећи постојећи ниво буке за више од 5 дБ.
- У зонама мешовитог пословања „ПМ“ - пословне и производне делатности које могу да угрозе околину буком изнад прописаног дозвољеног нивоа утврђеног за зону становања (55 дБ за дан и 45 дБ за ноћ), односно за делатности које су потенцијални извори буке изнад прописаног нивоа условљава се израда Анализе утицаја на животну средину, којом треба да се потврди да је планирана примена техничких мера на њиховом ублажавању, уклањању, односно уклапању новог буке у законом прописане оквире.
- За грађевинске парцеле које су Планом намене површина - делом планиране за зеленило (парк, шума, парк-шума или остале зелене по) и тај део је већи од 15%, урбанистички параметри као што су - индекс изграђености и/или проценат заузетости на делу парцеле која је предвиђена за изградњу, може да се увећа до 20%, уз адекватно смањење процента зеленила (до 15% од планом предвиђеног), с тим, да остали параметри и услови остану задовољени. У том случају објект се мора удаљити мин 2м од границе намене предвиђене за изградњу, која је у контакту са том наменом зеленила.
- За грађевинске парцеле од којих се Планом регулације изузима више од 20% површине за површине јавне намене (улице, реке, тргови и сл.) - максимална површина заузетости парцеле се може повећати за 20 % (уз адекватно смањење површине зеленила).
- За објекте на угловима колских саобраћајница се дозвољава 10% већа заузетост на парцели, од планом предвиђене за ту зону.
- Укупно повећање заузетости на парцели (у односу на планирано за ту зону) – сабрано по било којим основама, не може бити веће од 20%.
- Максимална величина појединачног слободностојећег или двојног објекта (збирно оба објекта заједно) - (једна форма, једна маса, укупна изграђена маса објекта изнад земље) у зони апартмана (АП1, АП2 и АП2+) је 1200m²БРГП.
- Постојеће објекте на парцелама које су мање од планом предвиђене површине, је могуће реконструисати и дограђивати у складу са правилима плана.
- Контејнери, канте за отпатке и сл. позиционирати на парцели, са адекватном калкулацијом потребног капацитета у складу са потребама садржаја и корисника. У колико није могуће на парцели – уз услове надлежног комуналног предузећа и/или управљача путева предвидети одлагање отпада на посебно одређеним/пројектованим пунктовима на јавној површини.
- Механички системи за паркирање на парцели не улазе у проценат заузетости објекта
- Базени до 90 цм висине (изнад терена) се третирају као уређење терена, могу прећи грађевинску линију али не и регулациону и не обрачунавају се у проценат заузетости парцеле.
- Фасадни отвори нестамбених, помоћних, сервисних и сл. просторија морају имати паранет минималне висине 1,8 м – у случајевима где је врста отвора релевантна за удаљеност од суседних објекта/парцеле.
- Дати проценат зеленила се односи на зеленило на нивоу партерног уређења.
- Минимални проценат зеленила за било коју зону изградње обухвата овог плана је 10%, осим обухвата подцелине „Ц1-БУС“.

- У сутерену је дозвољено становање када је најмање један фасадни зид стана изнад нивоа терена, уз услов да испред фасадних отвора не постоји препрека (потпорни зид и сл.) на удаљености мањој од 6м; тј. простор партера се не обрачунава у заузетост-припада партерном уређењу.
- У обрачун бруто површине улазе и подземне етаже ако се користе за становање или комерцијалну намену.
- Када се ради надзиђивање објекта, ради се на целокупној основи (колико је дозвољено правилима плана) – није дозвољено парцијално надзиђивање.

ПАРКИРАЊЕ

Простор за паркирање возила за потребе корисника простора и садржаја одређене намене, по правилу се обезбеђује на предметној грађевинској парцели (надземно или подземно) изван површине јавне намене. Критеријуми за одређивање потребног броја паркинг места :

Табела 1: Нормативи за паркирање	
стамбени објекти	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 1 стамбену јединицу или 100м ² БРГП
здравствене и образовне установе	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 70м ² корисног простора
банке, административне установе, агенције, бирои, поште, управа и сл.	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 50м ² корисног простора
трговине на мало	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 50м ²
угоститељски објекти	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 4-8 столица
хотели	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 5-10 кревета
позоришта, биоскопи или галерије	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 8-12 гледалаца
објекти спорта и рекреације	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 8-12 гледалаца мин. 1 ПМ за аутобус на 100 гледалаца
производни и индустријски објекти	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 70м ² корисног простора

НЕДОСТАЈУЋА ПАРКИНГ МЕСТА

- За грађевинске парцеле које немају излаз на јавну колску саобраћајницу - 100% потребног броја паркинг места је могуће обезбедити изван предметне парцеле,
- За грађевинске парцеле које припадају зони „Ц1а“ (подцелина ПДР Ц1 БУС) - до 30% потребног броја паркинг места је могуће обезбедити изван предметне парцеле,
- За грађевинске парцеле које припадају било којој зони центра - до 15% потребног броја паркинг места је могуће обезбедити изван предметне парцеле.

Недостајућа паркинг места из претходног става је могуће обезбедити и изван предметне парцеле на следећи начин :

- на другој парцели (која није удаљена више од 500 м од предметне локације) изван површине јавне намене, уз адекватно обезбеђење терета на планирани простор за паркирање,
- уплатом накнаде за недостајући број паркинг места у складу са важећом општинском одлуком.(тренутно важећа: Одлука о изменама и допунама одлуке о доприносу за уређивање грађевинског земљишта "Сл.лист општине Врњачка Бања", број 2/20),
- куповином (или закупом) гаражних или паркинг места у јавним гаражама.

Недостајућа паркинг места која се обезбеђују уплатом накнаде за недостајући број паркинг места у складу са важећом општинском одлуком.(тренутно важећа: Одлука о изменама и допунама одлуке о доприносу за уређивање грађевинског земљишта "Сл.лист Општине Врњачка Бања", број 2/20), се општинском одлуком могу обезбедити на површинама јавне намене осим паркова и парк шума; на саобраћајним површинама (уз пројекат промене регулације саобраћаја), јавним паркиралиштима и гаражама.

У оквиру зоне намене ПАРКИНГ је планирана површина за потребе изградње станице гондоле (кп.бр.1154/1, 1158/6 ...К.О. Врњачка Бања).

Површине зоне наменепаркинг могу бити у свим облицима власништва, у складу са граф. прилогом где је одређено јавно/остало грађевинско земљиште.

ОГРАДЕ

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

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

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

У зонама центра није дозвољено ограђивање.

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

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

Ограде парцеле на углу не могу бити више од 0,90 м од коте тротоара, због прегледности раскрснице. Дужину ограде која је висине до 0,90 м одређује општински орган надлежан за послове саобраћаја.

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

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

ОДВОДЊАВАЊЕ И НИВЕЛАЦИЈА

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

- Забрањено је одвођење/усмеравање воде на суседне парцеле и објекте.
- Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према природним сабирницима, јарковима и водотоковима или риголама, према улици (код регулисане канализације) са најмањим падом од 1,0%.
- Забрањена је изградња објеката, као и одлагање и постављање било чега на простору који по логици нивелације терена - одводи, сабира атмосферске воде (бујице, вирови, потоци, реке и сл.). Обавезно је одржавати и чистити ове делове парцела да могу да приме и пропусте очекивану количину воде.
- Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама, а одвођење површинских вода мора бити контролисано и ако постоји потреба за тим, на парцели изградити и упојни бунар.

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

ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРАЦЕЛИ

На истој грађевинској парцели је могуће градити више објеката.

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

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

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:
ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ „М“:

- Намена :
 - ово је зона мешовите намене пословања и становања;
 - могуће су све намене у форми и садржају која не угрожава становање,
- Парцелација :
 - минимална величина парцеле : 500 м²
 - инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1 -1:4 у колико је то могуће
 - минимална ширина парцеле на улици - 12 м.
- Спратност : П+1+Пк
- Проценат заузетости парцеле за становање макс. : 30%
- Проценат заузетости парцеле за пословање макс. : 40%
- Проценат зелених површина на парцели : мин 30%
- Паркирање на парцели - према критеријумима :
 - 1 паркинг место / стану или 1ПМ/ 100 м² БГП за становање
 - плус за намене пословања - према критеријумима из табеле
- Позиција и распоред објеката :
 - Дозвољени су слободностојећи, двојни и објекти у низу
 - Најмање дозвољено растојање новог објекта и границе суседне грађевинске парцеле:
 - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,50 м;
 - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,50 м;
 - двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта - 5,00 м;
 - први или последњи објекат у непрекинутом низу - 2,50 м.
 - За изграђене стамбене објекте чије је међусобно растојање мање од 3,0 м, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.
- Пословни /производни објекти и садржаји морају задовољити критеријуме који се односе на заштиту животне средине, буку и остала загађења. Ови садржаји иначе морају бити одмакнути од границе парцеле најмање 5 м, ако је у суседству : становање, хотел, пансион, угоститељски објекат култура, верски објекат, гробљеи тд. У том простору направити тампон зону уређеног зеленила .
- Између разнородних намена, зонама уређеног зеленила балансирати пејсаж и ублажити изражене разлике форми/величина објеката и начина уређења дворишта.
- Обавезна израда Урбанистичког пројекта за изградњу пословних објеката , који треба да садржи :
 - распоред објеката и постројења у складу са технолошким процесом, поштујући еколошке и безбедносне услове (удаљеност од суседа, загађење, бука и сл.)
 - решења за неометано кретање хендикепираних лица на парцели,
 - решења прикључака на све врсте инфраструктуре
 - нивелационо решење површина и одвод атмосферских вода,
 - саобраћајнице, комуникације и паркирање
 - потребне елементе противпожарне заштите на парцели,
 - обраду свих површина са елементима за уређење зелених површина

ОБРАДИЛА:

Анђела Ристић



НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ:

Славиша Пауновић

