



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА



ГОДИНА XVII – БРОЈ 34– ВРЊАЧКА БАЊА – 5.7.2021. ГОДИНЕ

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ
243.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ХЗ“



Одговорни урбаниста :

арх. Владан Стефановић дипл.инг.

Директор :

Бранислав Бежановић дипл.екон.

ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА

ВРЊАЧКА БАЊА

октобар 2020.год.

ПРЕДМЕТ: ПРЕДЛОГ Плана детаљне регулације „ХЗ“
БР. ПРОЈЕКТА: 15/19
НАРУЧИЛАЦ: Скупштина Општине Врњачка Бања
ОБРАЂИВАЧ: ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА-Врњачка Бања
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: арх. Владан Стефановић дипл.инж.
бр.лиц. 200 0922 06
ДИРЕКТОР: Бранислав Бежановић

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

Урбаниста сарадник: Александар Рајовић, дипл. прост.план.

САРАДНИЦИ : Владан Милојевић дипл. инж. ел.
Милена Миладиновић с. инж. саобр.
Ивана Радивојевић д.и.а.
Драгана Милошевић Лукић д.п.п.

Техничар: Марија Тијанић грађ. тех.
Геометри: Мирослав Живковић инж.гео.

САДРЖАЈ

<u>ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА</u>	4
<u>ПРЕДЛОГ ПЛАНА</u>	6
<u>ТЕКСТУАЛНИ ДЕО</u>	7
<u>ОПШТИ ДЕО</u>	8
<u>ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ</u>	8
<u>ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ВРЊАЧКЕ БАЊЕ</u>	8
<u>ИЗВОД ИЗ ЕЛАБОРАТА ПЛАНА ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД</u>	9
<u>ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА</u>	9
<u>ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ</u>	10
<u>ПЛАНСКИ ДЕО</u>	10
<u>ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА</u>	10
<u>ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ</u>	10
<u>ЦЕЛИНА А</u>	11
<u>ЦЕЛИНА Б</u>	11
<u>ЦЕЛИНА В</u>	11
<u>КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА</u>	11
<u>НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА, КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ И БИЛАНС ПОВРШИНА</u>	12
<u>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</u>	12
<u>СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ</u>	12
<u>ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА</u>	13
<u>ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ</u>	13
<u>УСЛОВИ ЗА ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ПРИСТУПА И КРЕТАЊА ДЕЦЕ, СТАРИХ, ХЕНДИКЕПИРАНИХ И</u> <u>ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА</u>	13
<u>МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ</u>	13
<u>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</u>	13
<u>УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА МРЕЖУ САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ</u> <u>ИНФРАСТРУКТУРЕ</u>	13
<u>ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА</u>	16
<u>ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</u>	18
<u>ПРИМЕНА ПЛАНА</u>	20
<u>Прилог : КООРДИНАТЕ ТАЧАКА РЕГУЛАЦИОНИХ ЛИНИЈА</u>	20

ГРАФИЧКИ ДЕО

- | | |
|--|-----------|
| 1. ИЗВОД ИЗ ПГР | P: 1/1000 |
| 2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ | P: 1/500 |
| 3. НАМЕНА | P: 1/500 |
| 4. РЕГУЛАЦИЈА | P: 1/500 |
| 5. САОБАРАЋАЈ И СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА | P: 1/500 |
| 6. ПЛАН ЗАШТИТЕ | P: 1/500 |

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Одлука о изради ПДР ХЗ

Извештај о обављеном јавном увиду

Решење о регистрацији предузећа

Решење о одређивању одговорног урбанисте

Лиценца одговорног урбанисте

Изјава одговорног урбанисте

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста Плана детаљне регулације – "X3" у Врњачкој Бањи

Владан Стефановић, дипломирани инжењер архитектуре

ИЗЈАВЉУЈЕМ

Да је Нацрт плана:

- припремљен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона,
- припремљен и усклађен са Извештајем о обављеном јавном увиду.

Број лиценце: 200 0922 06

Печат:

Потпис:



Број 15/19

Врњачка Бања, октобар 2020.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ОПШТИ ДЕО

ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

ПРАВНИ ОСНОВ

- 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 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020);
- Одлука о изради Плана Детаљне Регулације „ХЗ“, (“Скупштина општине Врњачка Бања - број одлуке 350-29/19 од 30.01.2019.).
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019 од 3.5.2019. године).
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (“Сл.гласник РС”,бр. 22/2015 од 27.02.2015.);
- Извештај о обављеној стручној контроли Нацрта ПДР ХЗ,Оп.бр.350-30/20 од 13.03.2020.год.
- Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт ПДР „ХЗ“ Оп.бр.350-30/20 од 17.07.2020.год. (септембар 2020.год.)

ПЛАНСКИ ОСНОВ

План генералне регулације Врњачке Бање („Службени лист општине Врњачка Бања”, бр. 27/2016) и Измена и допуна ППР Врњачке Бање бр 350/31/19 од 30.01.2019. („Службени лист општине Врњачка Бања”, бр. 3/2019 од 30.01.2019.)

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ВРЊАЧКЕ БАЊЕ

Ово је зона у којој се налазе хотели „Александар“, „Променада“, Вила Сан, стара летња позорница. Опредељен је за детаљну разраду ПДР-ом због изузетне важности и атрактивности, али и неадекватне регулације и приступа парцелама.

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

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

Смернице ра даљу урбанистичко-архитектонску разраду :

- **хоризонтално :**
 - максимални проценат заузетости парцеле 50 %.
 - минимална величина парцеле 9.0 ари.
 - проценат пешачких и зелених површина – 30%
- **вертикално :**

Објекте обавезно висином, стилем и материјализацијом уклапати са референтним постојећим објектима који су обележје амбијенталне целине: хотел „Александар“, вила „Сан“, хотел „Променада“. Избежавати оригиналност у избору архитектонског стила, материјала, елемената композиције и структуре објеката у односу на постојећи поменути контекст. Пожељна је креативна интерпретација постојећих поменутих архитектонских концепција, форми и детаља.
- *Приликом израде услова за конкурс/ПДР - нову градњу и реконструкцију условити величином парцеле. Инсистирати на формирању и заокруживању блока - поставити објекте уличном фасадом на планиране грађевинске линије. Инсистирати на ослобађању унутрашњег партера блока и пасажа, њиховом међусобном повезивању и уређивању у облику тераса, озелењених комуникација и сл.- попут постојећих простора око хотела „Александар“ и "Бреза".*

ИЗВОД ИЗ ЕЛАБОРАТА ПЛАНА ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

Општи циљеви израде плана су:

- Развој и промоција туризма заснованог на принципу одрживости, у складу са међународним стандардима квалитета, проширење и унапређење туристичке понуде, стварање услова за адекватно коришћење, уређење и заштиту природ-них потенцијала и антропогених туристичких мотива;
- Инфраструктурно опремање простора у складу са будућим развојним потребама;
- Повећање енергетске ефикасности;
- Обезбеђење здраве животне средине превентивним деловањем, очување биодиверзитета, одрживо коришћење ресурса, унапређење животне средине.
- Контрола градње;
- Планирање нових зона развоја - припрема локација за инвестирање у туристичке и друге привредне садржаје;
- Активирање неприступачних зона повезивањем и комуналним опремањем.
- Повећање приступачности особама са посебним потребама;

Посебни циљеви израде овог плана :

- Колски и пешачки приступ садржајима унутрашњости блока из правца хотела "Бреза" (бул.Моше Пијаде);
- Омогућавање урбанистичких предуслова (парцелација, комуникације, грађевинске линије и сл.) за изградњу / комплетирање планиране форме блока;
- Детаљно планирање форме објекта и партерних површина са прецизним условима за пројектовање и изградњу;

Постојећа саобраћајна повезаност је неадекватна. Прилаз возилима је могућ из правца хотела Бреза (бул. Моше Пијаде) и из правца Чајкине улице, али је у оба случаја такав да не омогућава приступ локацијама унутар блока, већ га само тангира, остављајући унутрашњост локације неприступачном.

Основна ограничења :

- Неповољна и неправилна парцелација,
- Неправилан распоред постојећих објекта у односу на планирану блоковску форму,
- Неадекватан саобраћајни приступ парцелама и садржајима.

ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА

Границом Плана детаљне регулације обухваћена је зона "ПДР-ХЗ" (граф. прилог "Примена плана" у ППР Врњачке Бање), простор између Врњачке улице и улице Хероја Чајке између Виле „Емилија“ (бивша вила „Сан“, „Надежда“, „Сутјеска“, „Арновљевић“), Хотела Променада, хотела Александар и објекта старе летње позорнице, у зони хотела 3 - „ХЗ“.

У односу на обухват плана који је предложен ППР-ом, промена је незнатно захватање кп.бр.2138 и 2128/1 (јавне парцеле улице) и на западном делу обухвата, део зоне *парк-шуме* како би се обухватила постојећа пешача стаза/степениште.

Граница обухвата, у потпуности у К.О. Врњачка Бања, дефинише се на следећи начин: за полазну тачку узима се северни угао к.п.бр. 1061/1 К.О. Врњачка Бања, одакле граница иде на југоисток дуж североисточних граница к.п.бр. 1061/1 К.О. Врњачка Бања, а затим на југ дуж источних граница к.п.бр. 1061/1, к.п.бр. 1061/6, кп.бр. 1061/2, кп.бр. 1061/7, кп.бр. 1061/3 и средином кп.бр 1064/1, К.О. Врњачка Бања (до улице) – јужна граница обухвата и наставља пресецајући к.п.бр. 1064/2, и к.п.бр. 1074/3, до границе са 1088/3 -даље западном границом пресеца к.п.бр. 1088/1 и к.п.бр. 1086 К.О. Врњачка Бања, затим се граница наставља улицом хероја Чајке, јужном границом кп.бр.2138 до 1062/3 (регулациона линија окретнице по ППР-у) и 2128/1.

ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

Обухват плана чине следеће парцеле: кп. бр.1087, 1061/1,2,3,4,5,6и7, 1062/1,2и3, 1063/1,2и3, као и делови парцела кп.бр. 1064/1и2, 1074/3, 1086, 1088/1, 2128/1 и 2138.

Површина обухвата је : 89 ар 92 м²

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

Обухват: Зона обухвата овог ПДР-а је смештена у самом центру Врњачке Бање, на југоисточној падини Црквеног брда, заштићене природне и културно-историјске целине. На северу и западу одређена је комплексом паркова и парк-шума и Чајкином улицом, а на истоку променадном пешачком зоном Врњачке улице, све до колско пешачке саобраћајнице између хотела "Бреза" (бул. Моше Пијаде) и „Променада“ на југу обухвата. Ова локација, због своје позиције и значаја објеката, представља зону од изузетне важности. Бројни хотели и други туристичко-угоститељски објекти, определили су претежну делатност и начин коришћења земљишта предметне локације.

Терен је у паду од севера и запада (зеленило Црквеног брда и хот. Александар) према истоку и југу (Променада и Врњачка река). Изражена денивелација је на северном ободу обухвата, према ул. Чајкиној која се стрмо спушта према Променеди и Врњачкој реци.

Окружење :

Контактне зоне обухвата плана :

- на северу улица Чајкина и иза : парк-шума и зона апартмана заштићене амбијенталне целине „Чајкино брдо“
- на истоку : Променада, Врњачка река и централни бањски парк
- на западу : парк-шума заштићене амбијенталне целине „Чајкино брдо“
- југу : хотелска зона (хотел „Бреза“)

Садржаји и начин газдовања:

Ободне комуникације и саобраћајнице су јавне (Чајкина улица, Врњачка улица-Променада – Општина Врњачка Бања), улица између хот. Бреза и Променада је на кп.бр. 1064/1и2 (Министарство одбране), а ободно степениште на западу на кп.бр. 1086 и 1088/1 (Министарство одбране и Република Србија).

Комплекс хотела Александар (кп.бр.1087 и део 1088/1) је приватни хотел који тако и функционише и развија се у правцу опремања партерних садржаја.

Хотел Променада (кп.бр 1063/1,2и3) је одмаралиште Министарства унутрашњих послова које функционише као хотел.

Простор некадашње летње позорнице (кп.бр. 1061/2и4) је потпуно девастиран, оронуо и последњих година се користи као пијаца за сувенире и сл.

Остатак обухвата (кп.бр.1062/1,2и3 и 1061/1,5и6) садржи значајан објекат vile „Емилија“ (некада „Сан“ или „Арновљевић“), више објеката који се преуређују у функцији угоститељства и хотелијерства и један породични стамбени објекат (кп.бр.1061/1и5) – све у приватном власништву.

Комунална инфраструктура -инсталације :

Објекти су опремљени инсталацијама електричне енергије, јавним водоводом, фекалном канализацијом, гасом и телефоном. Инсталације гасовода пролазе западном и северном зоном обухвата углавном кроз зелене површине и појас регулације улице.

Све јавне саобраћајне површине су опремљене јавном расветом и кишном канализацијом .

ПЛАНСКИ ДЕО

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Основни критеријум и намера која је усвојена планом вишег реда (ПГР) и који је у сваком смислу јасно оправдан, је да целокупан простор буде намењен хотелијерству и угоститељству.

Простор плана је подељен на целине према критеријумима правилности парцелације и садржаја, приступачности и положаја. Посебност издвојених целина практично показује главна ограничења и проблеме, претежно сажети у целини „Б“ и који су главни разлози израде овог плана.

Издвојене целине „А“ и „В“ су организоване око постојећих хотела, имају обезбеђен колски и пешачки приступ, релативно су добро организоване у смислу функционалности; облик парцела и објеката, као и њихова оријентација у односу на препознатљиве фронтоне регулације јавних површина и препознату/планирану урбанистичку форму блока.

ЦЕЛИНА А

Ова целина обухвата североисточни део обухвата и претежно је организован око садржаја хотела „Александар“, чије тежиште чини значајан стари објекат некадашњег санаторијума „Живадиновић“.

Колски и пешачки приступ постоји из улице Чајкина и постојећом улицом Моше Пијаде из правца хотела „Бреза“. Западним ободом обухвата плана и ове целине, протеже се пешачко степениште које повезује јавне површине улице Чајкине и Моше Пијаде, које се планира за јавно.

ЦЕЛИНА Б

Ова целина обухвата северни и североисточни део обухвата, на углу улица Чајкине и Врњачке (главне бањске променаде). Урбанистичке карактеристике постојећег стања, као и значај положаја ове целине захтевају преуређење правилима овог плана:

- неправилна геометрија парцелације и величине парцела,
- колски приступ из бул. Моше Пијаде
- обликовање физичке структуре у форми угаоног блока.

Најзначајнији објекат у овој целини је вила „Емилија“ (раније „Сан“, „Сутјеска“, „Надежда“, „Арновљевић“) на самом углу, један од најзначајнијих примерака међуратне архитектуре, на изузетно истакнутој и значајној позицији у централном простору Врњачке Бање.

Од периода израде ППР-а и планирања израде овог плана, дошло је до извесних промена у смислу власничке структуре па ово укрупњавање (око виле „Емилија“) донекле поједностављује ситуацију иначе потпуно неуређености ове целине у смислу функције, намене, величине и положаја постојећих објеката и могућности формирања јасне и лепе урбанистичке форме.

ЦЕЛИНА В

Ова целина обухвата јужни / југоисточни део обухвата плана и организован је око садржаја хотела „Променада“ (бивши „Партизанка“) који је одмаралиште Министарства унутрашњих послова. Овај хотел предњом страном (источном) излази на Променаду значајним објектом некадашње виле Туркуловић, који је седамдестих година прошлог века дограђен у хотел. Јужном страном овај хотел излази баштом према интерној улици и хотелу „Бреза“, док задњом страном и економским улазом излази на крак бул. Моше Пијаде. Северна страна овог објеката и целине је „затрпана“ неуређеном парцелацијом и неуређеним простором бивше летње позорнице, која је сада потпуно девастирана и делимично се користи као пијаца за продају сувенира.

Овим планом је потребно створити услове за уређење северне стране ове целине – простор на који је оријентисан значајан део хотела „Променада“.

КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА

Концепција уређења која је дата у ППР-у и која је промовисана Елаборатом овог плана је у потпуности задржана током израде нацрта.

Планирана концепција отвореног урбанистичког блока прати правце главних јавних површина ул. Чајкине и Променаде у односу на које је постављена планирана парцелација и физичка структура. Ова урбанистичка концепција је условљена поменутиим значајним постојећим објектима – њиховим положајем, оријентацијом и величином.

Секундарни приступ из блока (хотел Бреза) омогућава приступ и инфраструктурно опремање – у техничком смислу, док планирана концепција организације простора – пешачких комуникација, отворених простора и позиционирање објеката и туристичких садржаја у унутрашњости блока треба да омогући континуитет туристичке понуде са Тргом културе и Променадом.

Дата правила урбанистичког уређења планирају укрупњавање и ремоделовање постојеће парцелације, правилније геометрије у односу на главне регулационе линије - улице и обликовања будуће физичке структуре у складу са тим. Уклањање објеката који се не уклапају у планирану концепцију, узимајући у обзир да су то приземни објекти лошег

гарђевинског бонитета и релативно мале вредности у односу на планирани карактер овог блока, је најрационалније решење. Планом није предвиђено обавезно рушење ових објеката.

Идеја која је промовисана овим планом је – изградња елитног хотелско угоститељског блока у контактної зони са заштићеним објектима и просторима, централне зоне бање. Реализација планиране концепције у сваком смислу повећава вредност земљишта и будућих садржаја. Подразумева се највиши могући ниво пројектовања, извођења, употребљених материјала и опреме.

НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА, КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ И БИЛАНС ПОВРШИНА

У складу са планом вишег реда (ППР), осим површина јавне намене, целокупан простор обухвата овог плана је планиран за изградњу објеката и садржаја ХОТЕЛА.

Компатибилне намене у зони *хотела*:

- угоститељство свих врста,
- услуге типа (фризер, брица, кројач, масер и и сл.), мање ординације, трговина, канцеларије у оквиру хотеске понуде – до 20% БРГП
- велнес, теретана, базен, рекреација и сл. – до 10 % БРГП
- култура – до 30 % БРГП

Није дозвољено :

- становање,
- индустрија, производња, сервис, магацини и сл.

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Све површине појаса регулације око саобраћајница су планиране за јавне, за њих је предвиђено проглашавање јавног интереса као **-површине јавне намене**. Ове површине су одвојене **регулационим линијама**, које су описане котама и координатама тачака које су дате у граф. прилогу *Регулација*.

Све површине грађевинских парцела зона хотела, ограничене регулационим линијама имају карактер - површина осталих намена и за њих није предвиђено проглашење јавног интереса.

СПИСАК ПАРЦЕЛА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

У обухвату планираних површина јавне намене су делови катастарских парцела бр.: 1062/3

1061/1, 2128/1, 1064/1, 1064/2, 1074/3, 1063/2, 1087, 1088/1, 1086, 2138, 1062/1 и 1062/2 у КО Врњачка Бања.

СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе

Катастарска парцела испуњава услове за изградњу објеката у складу са правилима овог плана у колико:

- има директан приступ јавној површини улице,
- има облик и величину у складу са критеријумима овог плана,
- постоје услови за обавезну комуналну опремљеност (прикључак на инсталације).

Обавезна комунална опремљеност парцеле/објекта подразумева прикључак на:

- инсталације електро мреже,
- инсталације водовода,
- инсталације фекалне канализације,
- инсталацију кишне канализације.

Опционо, катастарска парцела/објекат може бити прикључена и на друге врсте инсталација од којих су планом предвиђене:

- инсталације гасовода
- инсталације телефона,
- инсталације кабловске телевизије,
- инсталације интернета и др. облика електронске комуникације

Парцеле / површине саобраћајница, платоа, тргова, слободних површина морају бити прикључени на инсталације кишне канализације и јавне расвете.

ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

На подручју овог плана нема посебно и појединачно заштићених природних добара.

Такође нема проглашених објеката - културних добара али је највећи део обухвата овог плана припада проглашеној *Просторно културно-историјској целини од великог значаја Чајкино (црквено) брдо (сл.гл.СРС 47/87)*. У оквиру ове заштићене целине су пописани и побројани објекти различитог значаја/вредности и у овај план су пренете ознаке из ППР-а.

Осим критеријума припадности поменутој заштићеној целини, у обухвату овог плана се налазе 3 објекта који су по својој вредности у ППР-у означени као *Изузетни објекти градитељског наслеђа* :

- вила „Емилија“ (раније „Сан“, „Сутјеска“, „Надежда“, „Арновљевић“)
- хотел „Александар“ (некадашњи санаторијум „Живадиновић“)
- предњи део хотела „Променада“ (бивша „Партизанка“, некадашња вила Туркуловић)

Надлежност у утврђивању услова заштите амбијенталне целине и поменутих објеката је на Заводу за заштиту споменика културе из Краљева. Поменути подаци који се тичу заштите дати су у графичком прилогу *План заштите*.

ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Одлуком о изради овог плана је одређено да се не ради стратешка процена утицаја плана на животну средину. Сви критеријуми заштите животне средине дати у ППР-у Врњачке Бање се примењују у обухвату овог плана.

УСЛОВИ ЗА ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ПРИСТУПА И КРЕТАЊА ДЕЦЕ, СТАРИХ, ХЕНДИКЕПИРАНИХ И ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

Приликом планирања и пројектовања јавних објеката и објеката који имају јавне садржаје, јавних саобраћајних и пешачких површина, морају се обезбедити услови за несметано коришћење јавних садржаја и кретање - деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица, у складу са важећим правилницима који регулишу ову област. У складу са правилником о категоризацији хотелских и угоститељских објеката, ради постизања одређене категорије квалитета ове понуде, потребно је обезбедити одговарајући ниво приступачности хендикепираним лицима.

МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

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

У складу са концепцијом и организацијом објеката, градити централизоване системе за грејање и хлађење (климатизацију) простора и воде, базиране на природном гасу, електричној енергији и алтернативним изворима енергије (соларни системи - пасивни/активни, топлотне пумпе и сл.).

Објекти високоградње, у зависности од врсте и намене, потребно је да буду пројектовани, изграђени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Прописана енергетска својства потврђују се издавањем сертификата у складу са важећим прописима.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА МРЕЖУ САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Приликом изградње нових или реконструкције постојећих саобраћајница, било каквих објеката нискоградње и партерног уређења, те инсталација свих врста које су позициониране у плану и које се пројектују и изводе унутар и

изван појаса регулације – неопходно је усаглашавање са држим носиоцима јавних овлашћења и техничким прописима о укрштању, паралелном вођењу инсталација, међусобним удаљењима у верикалном и хоризонталном смислу и свим другим релевантним параметрима безбедности (у току извођења радова и касније експлоатације) и техничке исправности.

САОБРАЋАЈ

Планиране јавне колске и пешачке комуникације су у зони намене - *улице*.

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

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

У графичком делу Плана дато је саобраћајно решење улица са нивелацијом, којег се треба придржавати приликом пројектовања. Ширина регулације новопланиране улице је 4,5 м, са интегрисаним функцијама пешачког и колског саобраћаја.

Функција колске саобраћајнице : приступ сервисних, возила за снабдевање и приступ паркинг гаражи. Обрада улице у контексту материјализације пројекта партерног уређења, на нивоу пешачке променаде са свом претећом опремом функционалног и естетског карактера – шеталишна зона унутар блока. Пројекат партерног уређења мора узети у обзир да обрада површина и садржаји на путањама за кретање и слободне површине између осталог служе за приступ ватрогасних возила и возила хитне медицинске помоћи. Приликом израде пројектно техничке документације потребно је поштовати дате висинске коте из графичког прилога, осим уколико то у техничком смислу није могуће, што се не сматра изменом Плана.

ГАСОВОД

У обухвату Плана детаљне регулације "Х3" изграђена је дистрибутивна гасоводна мрежа и гасни прикључци за објекте: Хотел "Александар", Вила "Емилија" (ПЕ Ø40мм) и Хотел "Променада" (ПЕ Ø63мм) са дистрибутивним водом (ПЕ Ø125мм) који пролази кроз део парк шуме из правца Чакине улице и кракомпрема хотелу „Бреза“ (ПЕ Ø90мм).

Изградњом дистрибутивног гасовода и гасних прикључака у обухвату плана омогућено је садашњим и евентуалним будућим корисницима коришћење природног гаса, као основног енергетског горива, за потребе загревања простора, припрему санитарне воде и хране, као и за технолошке потребе.

Планом су одређене трасе инсталационих коридора за смештање главних дистрибутивних линија гасовода у појасу регулације улица; приликом реконструкције постојеће и изградње нових дистрибутивних линија гасних инсталација, оне морају бити позициониране у складу са планом.

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

Снабдевање будућих порошача ће се вршити изградњом секундарних водова (унутар парцела корисника) које треба пројектовати према трасама гасоводних инсталација које су дате овим планом или решени прилогом *Синхрон план инсталација* Урбанистичког пројекта за изградњу, према условима надлежних институција.

Пројектовање унутрашњих гасних инсталација се врши на основу издатих услова дистрибутера гаса који се нарочито односе на дефинисање положаја кућних мерно регулационих сетова и довођење унутрашње гасне инсталације до истих, на основу важећих техничких прописа који се примењују приликом изградње унутрашњих гасних инсталација:

- Правилник о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације ("Службени лист СРЈ", број 20/92 и 33/92) и
- Правилник о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Службени лист СФРЈ", број 10/90 и 52/90)

ВОДОВОД

У плану су дате постојеће инсталције ове инфраструктуре на основу познатих података надлежног јавно комуналног предузећа "Белимарковац". Постојеће дистрибутивне линије водовода у Чајкиној и Врњачкој улици (ЛГ80мм) су дате у графичком прилогу *Синхрон план инсталација*. Ове инсталције су изван обухвата овог плана и блиско га тангирају.

Постојећи капацитети ових инсталација задовољавају потребе постојећих корисника.

За потребе нових капацитета хотела, реконструкција и/или изградња ових инсталација ће се вршити по постојећој траси у појасу регулације улица.

За потребе нових капацитета хотела, реконструкција и/или изградња ових инсталација ће се вршити по постојећој траси у појасу регулације улица.

Услове за прикључење парцела/објеката на инсталације водовода одређује јавно комунално предузеће "Белимарковац" у складу са планом дефинисаним инсталационим коридорима који су дати у графичком прилогу *Синхрон план инсталација*.

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

Постојеће инсталције ове инфраструктуре су евидентирание на основу познатих података надлежног јавно комуналног предузећа "Белимарковац" : (керамика Ø200мм) средином улице Чајкина и Врњачка – дато у графичком прилогу *Синхрон план инсталација*. Ове инсталције су изван обухвата овог плана и блиско га тангирају.

Постојећи капацитети ових инсталација задовољавају потребе постојећих корисника.

За потребе нових капацитета хотела, реконструкција и/или изградња ових инсталација ће се вршити по постојећој траси у појасу регулације улица.

Услове за прикључење парцела/објеката на инсталације фекалне канализације одређује јавно комунално предузеће "Белимарковац" у складу са планом дефинисаним инсталационим коридорима који су дати у графичком прилогу *Синхрон план инсталација*.

КИШНА КАНАЛИЗАЦИЈА

Постојеће инсталције ове инфраструктуре су евидентирание на основу познатих података надлежног јавно комуналног предузећа "Белимарковац" : (Ø300мм на дубини \cong 60цм) сабирни колектор у Врњачкој улици, који се налази изван обухвата овог плана блиско га тангирају–дат у графичком прилогу *Синхрон план инсталација*. Осим главног колектора у графичком прилогу је дата и постојећа траса интерне кишне канализације.

Реконструкција и/или изградња нових инсталација кишне канализације ће се вршити према условима надлежног јавно комуналног предузећа "Белимарковац, у складу са планом дефинисаним инсталационим коридорима који су дати у графичком прилогу *Синхрон план инсталација*.

ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ

Простор обухваћен Планом гравитора графостаницама ТС 20/0, 4кV 630 кVA Црквено брдо и ТС 20/0, 4кV630(1000) кVA Стара Општина. Дуж улице Променада постоји коридор са СН 20кV кабловским водовима постављеним у кабловској канализацији. Поред улице Хероја Чајке формиран је коридор са 1кV кабловским водовима за напајање хотела Александар из ТС 20/0, 4кV 630 кVA Црквено брдо. Објекти Вила Емилија, хотел Променада, Летња Позорница као и постојећи угоститељски објекат поред Улице Хероја Чајке, напојени су 1кV кабловским водовима из ТС 20/0, 4кV630(1000) кVA Стара Општина..

Наведени кабловски водови су ограниченог капацитета и не могу да се користе за напајање будућих објеката. Нову подземну електричну кабловску мрежу 1кV обликовати тако да задовољава све захтеве у вези континуитета и квалитета снабдевања поторшача електричном енергијом. Кабловске водове полагати у рову потребних димензија, а оне који пролазе испод коловоза јавних саобраћајница, бетонираних, асфалтираних и поплочаних површина положити у одговарајућој кабловској канализацији. Дубина укопавања за каблове 1кV је 0,8-1,2m. Ширина рова зависи од броја каблова у истом. Међусобни размак између каблова при паралелном вођењу је 7 cm.

Реконструкција и/или изградња нових инсталација електричне кабловске мреже ће се вршити у складу са планом дефинисаним инсталационим коридорима који су дати у графичком прилогу *Синхрон план инсталација*.

Мерење утрошене електричне енергије у објектима предвидети:

- За мање потрошаче - статичким вишефункцијским бројилом за директно мерење активне електричне енергије са могућношћу даљинског читавања података, класе тачности 2.

- За веће потрошаче - директном мерном групом потребног капацитета, а према спецификацији АМI/MDI система мерења активне енергије, реактивне енергије и вршног оптерећења, кл. тачности 0,5 за активну енергију; 3,0 за реактивну и 0,5 за мерење снаге и полуиндиректном мерном групом потребног капацитета са вишефункцијским бројилима са могућношћу даљинског читавања за полуиндиректно мерење активне енергије, реактивне енергије и

вршног оптерећења, кл. тачности 0,5 за активну енергију; 3,0 за рекативну и 0,5 за мерење снаге, струјним мерним трансформаторима потребног капацитета и кл. тачности 0,5. СМТ морају задовољити стандарде IEC 60044-1 и IEC 60044-2, а бројила морају задовољити стандарде IEC62052, IEC62053, IEC62054, IEC60529, IEC60721 и DIN 43857

Јавна расвета

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

Све планиране саобраћајнице, пешачке стазе и површине опремити инсталацијом осветљења.

Извор снабдевања електричном енергијом јавног осветљења биће планиран из трафостаница 20/0,4 кV. Укључење спољне расвете биће везано за централни систем укључења путем мрежне тонфреквентне команде. На мрежи спољне расвете спровести мере заштите од превисоког напона, додира, кратког споја и преоптерећења.

Све пешачке комуникације унутар хотелских целина, слободне површине, терасе и све отворене просторе – опремити адекватним јавним амбијенталним осветљењем, примерено карактеру и значају ексклузивног простора централне зоне бање.

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА

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

На свим постојећим објектима је могућа *адаптација, санација и текуће одржавање*, а није дозвољена изградња и повећање волумена.

Реконструкција, доградња постојећих и *изградња* нових објекта се обавезно ради уз поштовање датих правила за величину парцеле и грађење објекта.

Основни урбанистички параметри овог плана којиј одређују изградњу су :

- Процент заузетости парцеле
- Висина објекта

у складу са задатим грађевинским линијама које одређују простор за градњу.

У зависности од конкретне ситуације, понекад није могуће реализовати максималне вредности свих урбанистичких параметара.

ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОНТАЛНЕ 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.
- **грађевинске линије (Г.Л.)** - линије које одређују позицију објекта - дате су на графичком прилогу :
 - **Г.Л. приз.** партера – затворени приземни део објекта
 - **Г.Л. „НА“** – линија на коју се мора поставити објекат
 - **Г.Л. „ДО“** – линија до које је могуће поставити објекат ако нема других ограничења,
- друга ограничења у смислу удаљености од других објеката / делова објеката, граница парцела и сл. - дати у посебним правилима грађења.

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 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 узети у обзир и остале елементе урбанистичких правила као што су : проценат заузетости и/или проценат зеленила.

Објекти на грађевинској парцели организују се, односно постављају у односу на границе парцеле и постојеће објекте, у складу са *посебним правилима грађења*, планираним грађевинским линијама, обавезним пешачким токовима, начином коришћења објеката и простора.

Објекат може бити постављен тако да додорује границу суседне парцеле само уз сагласност власника тих суседних парцела.

ВИСИНА ОБЈЕКТА

Висина објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о висинској регулацији, односно дозвољеном висином објеката прописаном овим планом. Планиране максималне висине су дате графичким прилогом *Регулација* и односе се на висину венца.

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

На косом терену висина објекта прати конфигурацију терена.

У случају када је објекат (објекти или делови већих објеката) оријентисан на више различито нивелисаних јавних површина - поштовати задате висине у односу на сваку релевантну јавну површину, а висина објеката или делова објеката између њих се одређују линеарном интерполацијом – степенасто у односу на спратну висину.

Када правац фасаде/објекта прати улицу која је у надибу, објекат се гради степенасто (хоризонтални венац), а висина може прећи задату висину макс. 3м. Висина средишта венца сваког дела објекта/фасаде – не може прећи референтну линију (површ) висине.

Референтна линија (површ) планиране висине је линија нагиба улице подигнута (вертикално) за вредност задате висине.

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

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

СПРАТНОСТ – ЕТАЖЕ

У овом плану је усвојена **висина објекта** - као релевантни критеријум вертикалне регулације.

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

Светла висина етажне намењене хотелским собама/боравку је мин. 2,60м; макс.3,20м.

Кота приземља (приступне етажне са јавне површине) може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара, приступне јавне површине или планиране пешачке комуникације (денivelације се савладавају унутар објекта).

ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА

Грађевински елементи нових објеката (или нових делова објеката) не могу прећи грађевинску односно регулациону линију (рачунајући хоризонталну пројекцију испада), осим:

- излози локала - 0,30 м по целој висини приземља, када светла ширина пешачког пролаза износи мин 3,50 м
- конзолне рекламе, натписи, расвета, платнене надстершнице - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.

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

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

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. 1,6м повучена у односу на фасадну раван објекта.
Мансардни кров не може имати испаде из фасаде објекта.

ПАРКИРАЊЕ

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

- канцеларије, ординације - мин. 1 ПМ на 50 m² корисног простора;
- услуге, трговина, занати - мин. 1 ПМ на 50 m² + 1ПМ/на сваких додатних 30 м², корисног простора;
- угоститељски објекат - мин. 1 ПМ на 4- 8 столица;
- хотели - мин. 1 ПМ на 5- 10 кревета;
- позориште, биоскоп или галерија - мин. 1 ПМ на 8-12 гледалаца;
- садржаји спорта и рекреације - мин. 1 ПМ на 8 корисника;

Приликом израде Урбанистичког пројекта се врши одабир категорије угоститељског/хотелског објекта према важећем правилнику/стандарду за званичну категоризацију ове врсте објеката и у складу са тим се, евентуално, одређује додатни број паркинг места.

ОГРАДЕ

Зидане и друге врсте ограда постављају се на границу парцеле тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Уз сагласност суседа ограда се поставља тако да оса ограде буде на линији границе парцеле.

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

Није дозвољено ограђивање или било какво ограничавање пешачког приступа оног дела парцеле који је намењен за трасу пешачке комуникације (дато у граф. Прилогу *Регулација*).

Ограде треба да буду транспарентне или полутранспарентне а њихово обликовање и материјализација битан елемент архитектуре. Препоручује се челик са елементима озелењавања и компоновања у оквиру пројекта хортикултуре.

Максимална висина 2м.

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.

НИВЕЛАЦИЈА И ОДВОДЊАВАЊЕ

Забрањено је одвођење/усмеравање површинске воде на суседне парцеле и објекте. Нивелационо решење партера обавезно обухвата одвођење атмосферских вода сливницима или роголама у инсталациони систем кишне канализације, што обухвата и одводњавање кровова.

Пројектовати инсталације кишне канализације унутар парцеле, са најмањим падом од 1,5%, које воде према најближем колектору јавне кишне канализације или подземно према Врњачкој реци према условима надлежног комуналног предузећа.

ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На истој грађевинској парцели је могуће градити више објеката.

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

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

ЗОНА - ХОТЕЛА „Х3+“

- Парцелација :
 - минимална величина парцеле : 900 м²
 - минимална ширина парцеле на улици - 12м
- Процент заузетости парцеле : макс. 60%
- Орјентациона спратност : П+3

- Висина објеката / делова објеката је дата графичким прилогом *Регулација* и односе се на висину венца; максимална висина објекта (слеме) је 3м већа од висине венца. Максимална висина објекта (слеме) на кп.бр.1061/2 не сме прећи висину слемена хотела „Променада“.
- Процент пешачких и зелених површина : мин. 30%
- Међусобна удаљеност објеката :
 - најмање 9 м удаљеност између објеката (спољних ивица тераса и сл.) - ако бар једна од наспрамних страна садржи отворе хотелских соба ;
 - најмање 1/2 висине вишег објекта ако бар једна од наспрамних страна садржи отворе просторија за дневни боравак људи и сл.;
 - најмање 1/4 висине вишег објекта ако бар једна од наспрамних страна садржи сервисне, санитарне или техничке просторије (са отворима за дневно осветљење),
 - нула - ако се ради о деловима објеката који немају зидне отворе за дневно осветљење.
- Удаљеност објеката од границе парцеле :
 - најмање 4,5 м - ако та страна објекта садржи отворе хотелских соба;
 - најмање 1/4 висине објекта
 - најмање 2 м.
- Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Подземне делове објеката је могуће градити до границе парцеле.
- Паркирање на парцели - према критеријумима из табеле а у складу са *Правилником о стандардима за категоризацији угоститељских објеката за смештај* – одабраном категоријом. Паркирање може бити организовано и на другој парцели - на јавном паркиралишту уз посебан аранжман/уговор о изградњи јавне гараже.
- Обавезна израда Урбанистичког пројекта за изградњу који, осим обавезног садржаја и идејног решења свих елемената архитектуре, треба да садржи :
 - распоред објеката и свих елемената партерног уређења,
 - решења за неометано кретање хендикепираних лица на парцели,
 - решења прикључака на све врсте инфраструктуре
 - нивелационо решење површина и одвод атмосферских вода,
 - распоред зеленила, начин уређења и одржавања
 - потребне елементе противпожарне заштите на парцели,
 - критеријуме за паркирање и сл. у складу са планираном категоријом објекта.
- Хотели својом архитектуром и обликовањем представљају репере у простору, дају препознатљив печат окружењу и представљају битан елемент идентификације Врњачке Бање – инсистирати на врхунском квалитету пројекта архитектуре (објекти и партерно решење); препоручује се расписивање јавног конкурса.
- Инсистирати на максималном нивоу обраде, ликовности, материјализације и садржаја објеката и партерних површина.
- Посебну пажњу обратити на партерно решење пешачких површина и комуникација, пасаже, слободне површине и унутрашња - инсистирати на ослобађању унутрашњег партера блока и пасажа, њиховом међусобном повезивању и уређивању у облику тераса, озелењених комуникација и сл.

СТИЛСКЕ ОДРЕДНИЦЕ И ОБЛИКОВАЊЕ

Доминантни елементи форме објекта орјентисне према Чајкиној улици и Променади - у контакту са површинама јавне намене (регулационе линије), морају бити постављени на грађевинске линије и у вертикалном и хоризонталном смислу морају да буду у функцији јасне урбанистичке форме блока која је планирана; у том смислу није дозвољена „оригиналност“ у третману форме у мери која би угрозила препознатљивост класичног облика (вертикална фасада – хоризонтални венац).

Није дозвољено изражено контрастирање валера, боја и стилски различитих елемената фасадног платна у мери која ће нарушити хомогеност и јасноћу форме орјентисане према спољашњости блока - површинама јавне намене.

Није дозвољен нео-турбо-класицизам (као : хот.„Парк“, Скопље, ...и сл.).

Избегавати подражавање, имитирање класицизма у смислу монументалности, примене дубоке фасадне пластике / фигуралности и античких форми архитектонских елемената и детаља.

Није дозвољена структурална фасада или сл. велике „монолитне“ површине без „дубине“/сенке на више од 20% једне фасаде.

Форма и фасада морају бити пројектовани применом јасних пропорцијских система и поступака.

ПРИМЕНА ПЛАНА

У зони намене *хотели* је обавезна израда Урбанистичког пројекта у складу са релевантним правилником и правилима грађења овог плана.

За обухват заштићене *Просторно културно историјске целине “Чајкино (црквено) брдо”*, целине „*Урбано језгро Врњачке Бање са парком*“ и *Изузетно вредне објекте градитељског наслеђа (ППР)* - неопходни су услови Завода за заштиту објеката културе из Краљева.

За реализацију планираних решења у појасу регулације јавних површина неопходно је урадити поменуте пројекте:

- Пројекат јавне расвете
- Пројекат уређења партерних површина и зеленила са инсталацијама кишне канализације
- пројекат водовода и фекалне канализације
- пројекат саобраћаја и саобраћајне сигнализације

Осим поменутог, на читавој територији плана се применом ***Правила грађења и уређења*** спроводи директна примена овог плана. Извод из плана /локацијски услови -треба да садржи све елементе правила овог плана, укључујући и правила за заштиту, уређење партерних и зелених површина и правила архитектонског обликовања. Контрола реализације пројекта (до употребне дозволе) такође треба да прати и реализацију свих ових елемената.

Све врсте интервенција подразумевају превасходно спровођење плана у смислу реализације - издвајања површина јавне намене и парцелације у складу са правилима овог плана и датим координатама тачака регулационих линија.

План се примењује и на постојеће објекте и садржаје, у делу у коме је потребно променити постојеће стање и прилагодити га планираном.

Прилог : КООРДИНАТЕ ТАЧАКА РЕГУЛАЦИОНИХ ЛИНИЈА

Тачка	Y	X
1	7491702.87	4830301.30
2	7491714.03	4830306.10
3	7491720.34	4830308.22
4	7491743.74	4830316.80
5	7491765.70	4830324.61
6	7491798.18	4830336.63
7	7491809.37	4830340.19
8	7491812.89	4830338.17
9	7491820.36	4830340.55
10	7491821.43	4830340.89
11	7491831.91	4830333.39
12	7491831.47	4830329.32
13	7491830.88	4830324.31
14	7491830.52	4830321.33
15	7491830.22	4830318.75
16	7491829.32	4830311.23
17	7491828.77	4830306.18
18	7491827.83	4830306.29
19	7491826.39	4830294.05
20	7491826.27	4830293.05
21	7491825.86	4830289.52
22	7491824.06	4830273.65

23	7491823.77	4830271.07
24	7491823.23	4830268.11
25	7491818.26	4830243.75
26	7491815.10	4830234.50
27	7491810.50	4830235.08
28	7491782.63	4830246.02
29	7491761.20	4830254.43
30	7491743.74	4830261.28
31	7491743.12	4830261.53
32	7491742.70	4830264.71
33	7491756.72	4830272.63
34	7491764.73	4830277.84
35	7491769.28	4830280.65
36	7491777.13	4830286.13
37	7491772.09	4830288.10
38	7491766.81	4830284.41
39	7491762.32	4830281.64
40	7491754.39	4830276.48
41	7491744.45	4830270.87
42	7491722.74	4830270.17
43	7491713.38	4830283.37
44	7491710.81	4830287.09
45	7491711.56	4830287.68
46	7491710.31	4830289.53
47	7491709.51	4830288.96
48	7491705.07	4830295.37
49	7491702.75	4830298.78
50	7491703.10	4830299.78
51	7491696.58	4830298.60
52	7491697.26	4830298.89
53	7491697.81	4830298.09
54	7491698.72	4830297.43
55	7491699.97	4830297.14
56	7491701.27	4830297.40
57	7491703.42	4830294.24
58	7491707.89	4830287.79
59	7491707.29	4830287.36
60	7491708.66	4830285.53
61	7491709.20	4830285.90
62	7491711.74	4830282.22
63	7491720.68	4830269.62
64	7491719.03	4830268.69
65	7491717.31	4830267.62
66	7491715.48	4830266.11
67	7491713.35	4830263.76

Одговорни урбаниста :

арх. Владан Стефановић дипл. инж.



Владан П. Стефановић

С А Д Р Ж А Ј

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ

243. Текстуални део Плана генералне регулације „Х“ **1**