



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА



ГОДИНА ХVІХ – БРОЈ 23 – ВРЊАЧКА БАЊА – 06. 10. 2023. ГОДИНЕ

ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА
306.

РЕПУБЛИКА СРБИЈЕ
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА

План детаљне регулације зоне " ПШ1 "

1. ОПШТИ ДЕО

1.1. Увод

Изради Плана детаљне регулације "ПШ 1" у Врњачкој Бањи, (у даљем тексту: "ПДР ПШ 1"), приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације "ПШ1" ("Службени гласник општине Врњачка Бања", бр. 21/22); Одлуке о измени Одлуке о изради Плана детаљне регулације " ПШ1 " ("Службени гласник општине Врњачка Бања", бр. 2/23) и Мањим изменама и допунама 4 Пана генералне регулације Врњачке Бање ("Службени гласник општине Врњачка Бања", бр. 3/23), а на иницијативу Милоша Будимира из Краљево, улица Ударничка број 6, 36000 Краљево.

Простор за који се ради ПДР је обухваћен је Планом генералне регулације („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 27/2016, 29/2019 – План генералне регулације Врњачка Бања-пречишћена верзија са планом детаљне регулације - Центар 1 аутобуска станица и планом детаљне регулације СТ-3 Липова и 55/2021 – измена и допуна 2 Плана генералне регулације Врњачке Бање) и предвиђен за даљу разраду Планом детаљне регулације.

У периоду од 17.марта до 31.марта 2023.године, Општинска управа Врњачка Бања је организовала Рани јавни увид, поводом израде Плана детаљне регулације "ПШ 1". Током раног јавног увида у материјал ПДР "ПШ 1", није било сугестија и примедби од стране грађана, институција и предузећа.

Материјал за рани јавни увид се налази у Документацији Плана, као и у Општинској управи Врњачка Бања.

1.2. Образложење правног и планског основа

Правни основ за израду "ПДР ПШ 1", садржан је у одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број: 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121 /12, 42/13 -УС,

50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 -др. закон 09/20 и 52/21); као и Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 32/19) и Одлуци о изради Плана детаљне регулације "ПШ1" ("Службени гласник општине Врњачка Бања", бр. 21/22); Одлуци о измени Одлуке о изради Плана детаљне регулације " ПШ1 " ("Службени гласник општине Врњачка Бања", бр. 2/23).

Плански основ за израду "ПДР ПШ1" садржан је у Плану Генералне Регулације Врњачке Бање („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 27/2016, 3/2019- измена и допуна ПГР Врњачке Бање, 29/2019 – ПГР Врњачке Бање-пречишћена верзија са планом детаљне регулације-Центар 1 аутобуска станица и планом детаљне регулације СТ-3 Липова, 55/2021 – измена и допуна 2 ПГР Врњачке Бање и 20/2022-Сепарат измена и допуна 2 ПГР Врњачке Бање и 33/2022 Сепарат 2 измена и допуна 2 ПГР Врњачке Бање), као и у Мањим изменама и допунама 4 Пана генералне регулације Врњачке Бање ("Службени гласник општине Врњачка Бања", бр. 3/23).

1.3. Повод и циљ израде Плана

Циљ израде Плана је трансформација и уређење простора у складу са одредбама важећег Плана генералне регулације („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 27/2016, 29/2019 – План генералне регулације Врњачка Бања-пречишћена верзија са планом детаљне регулације - Центар 1 аутобуска станица и планом детаљне регулације СТ-3 Липова и 55/2021 – измена и допуна 2 Плана генералне регулације Врњачке Бање), одвајање површина јавне намене и остале намене, дефинисање правила уређења и грађења предметног простора, саобраћајно и инфраструктурно опремање и планирање капацитета изградње у складу са потенцијалима и ограничењима простора.

Повод за доношење Одлуке о изради "ПДР ПШ 1" је иницијатива Милоша Будимира, Ударничка бр 6, Краљево 36000 , упућена општинској управи Врњачка Бања.

„Концептуални оквир планирања садржан је у Плану генералне регулације и приликом израде Плана детаљне регулације држати се смерница задатих Планом генералне регулације Врњачке Бање“.

Смернице су дате и у Мањим изменама и допунама 4 Пана генералне регулације Врњачке Бање ("Службени гласник општине Врњачка Бања", бр. 3/23) и гласе:

Измена број 1 :

Захтев : У оквиру Плана детаљне регулације Парк шума Рај-ПДР ПШ1, уместо претежне намене парк шума планирати претежну намену туристичка понуда са могућношћу изградње објеката у функцији туризма и апартмана и планирати јавне паркове, зелене површине и шуме. До доношења одлуке о изради овог ПДРа, за ове обухвате се примењују правила за зону намене остале зелене површине. ПДР Рај.

1.4. Обухват Плана са пописом катастарских парцела

У складу са Одлуком о изради Плана детаљне регулације "ПШ1" ("Службени гласник општине Врњачка Бања", бр. 21/22), обухваћен је следећи простор:

Оквирном границом Плана детаљне регулације обухваћена је зона "ПДР-ПШ1" (граф. прилог "Примена плана" у ПГР Врњачке Бање), простор између Плана детаљне регулације Ц1-Бус, Спортске хале, и Плана детаљне регулације „ПДР-ТП1“ са северозападне стране, Плана детаљне регулације „ПДР-ТП2“ са северне стране, ул.Милоша Обилића са југозападне стране, "Аква парка" и улице Рај са јужне и југоисточне стране.

„Граница обухвата, у потпуности у К.О. Врњачка Бања и К.О. Руђинци обухвата део к.п.бр. 547, 542/1, 542/2, 542/3, 541, 540/3, 540/2, 535, 531, к.п.бр. 535, 530, 528/1, 529, 524, 523/3, 523/4, 518/1, 514, 513, 500/51, 508/2, део 500/49, к.п.бр. 508/3, 509/3, део к.п.бр.508/1, 455, к.п.бр. 457, 456, 458, 467/7, 467/1, 466/1, 460, 454/4, 454/3, 454/2, 454/1, 452/5, 452/6, 452/7, 447/2, део к.п.бр.451/3, 451/1, 451/2, 450/1, 450/2, 445/5, 445/4, 445/1, 448/2, 448/1, 461/2, 461/1, 459, 468/3 КО Врњачка Бања и к.п.бр. 859/3, 859/5, део к.п.бр. 859/1, 859/2, 863/2, 863/3, 863/4, 864/4, 858 и 857 КО Руђинци“.

Графички приказ обухвата је саставни део ове одлуке (Лист1Границе плана, ктп)

„Површина обухвата је приближно 09.08.18. ha“
Коначна граница плана детаљне регулације утврђује се Нацртом плана, а у случају неслагања текстуалног описа границе Плана и пописа обухваћених катастарских парцела, ће

важити графички део Плана детаљне регулације (случај техничке грешке или промене броја катастарске парцеле услед препарцелације или других околности).

За израду елабората за Нацрт коришћене су следеће подлоге:

- орто-фото снимак;
- катастарско топографски план Р 1:1000 урађен од Geozoom, Краљево;
- подлоге достављене од стране РГЗ службе за катастар непокретности Врњачка Бања у dwg формату

Предложена граница Измене и допуне плана детаљне регулације приказана је на свим графичким прилозима овог елабората.

Шире окружење приказано је на графичком прилогу Лист2: "Постојеће стање са границом обухвата ПДР ПШ1".

1.5. Планске условљености из Плана вишег реда
Плански основ за израду "ПДР ПШ1" садржан је у Плану Генералне Регулације Врњачке Бање („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 27/2016, 3/2019- измена и допуна ПГР Врњачке Бање, 29/2019 – ПГР Врњачке Бање-пречишћена верзија са планом детаљне регулације-Центар 1 аутобуска станица и планом детаљне регулације СТ-3 Липова, 55/2021 – измена и допуна 2 ПГР Врњачке Бање и 20/2022-Сепарат измена и допуна 2 ПГР Врњачке Бање и 33/2022 Сепарат 2 измена и допуна 2 ПГР Врњачке Бање), као и у Мањим изменама и допунама 4 Пана генералне регулације Врњачке Бање ("Службени гласник општине Врњачка Бања", бр. 3/23).

Према Плану генералне регулације подручје обухваћено границом "ПДР ПШ 1" припада урбанистичкој целини Парк шума Рај-ПДР ПШ1, за коју су дате мере за спровођење и реализацију ПГР, како следи :

Мере за спровођење и реализацију ПГР

У оквиру Плана детаљне регулације Парк шума Рај-ПДР ПШ1, уместо претежне намене парк шума планирати претежну намену туристичка понуда са могућношћу изградње објеката у функцији туризма и апартмана и планирати јавне паркове, зелене површине и шуме. До доношења одлуке о изради овог ПДРа, за ове обухвате се примењују правила за зону намене остале зелене површине. ПДР Рај.

Регулациона решења за простор "ПДР ПШ 1" нису дата, али је дата регулација за суседне

блокове у новопланираној улици на северозападу локације, улици

Задата регулација у суседним блоковима ПДР-ТП1, ПДР-ТП2 и Спортска хала, није обавезујућа за израду "ПДР ПШ1" али свакако ће имати утицаја на предложена планска решења.

Инфраструктурна решења из "ПГР Врњачка Бања" ће свакако бити основа и обавезујућа приликом израде "ПДР ПШ1", као и услови надлежних Јавних и комуналних предузећа и осталих надлежних институција.

Ту се пре свега мисли на решење саобраћаја и предвиђене профиле јавних саобраћајних површина.

У Плану електроинсталација дата је основна шема потребних ТС и њихових повезивања, а кроз прибављање техничких услова Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Краљево, биће дати услови у складу са капацитетима и потребама планираних објеката на локацији.

У Плану Заштите у оквиру "ПГР Врњачка Бања", нарочито је наглашена заштита изворишта. У складу са овим сепаратом простор "ПДР ПШ1" се налази у III зони санитарне заштите.

У складу са одредбама Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 88/10), приступа се изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину, на основу Мишљења Одсека за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове бр. 350-275/22 од 13.06.2022.г.

Од осталих инфраструктурних система, на основу "ПГР Врњачка Бања", биће обавеза примене планираних решења у области водовода, фекалне и атмосферске канализације.

1.6. Опис постојећег стања на простору обухваћеном Планом
Постојећа планска документација
Планови обухваћени границом Плана детаљне регулације "ПДР ПШ1":

Предметно подручје покривено је Планом Генералне Регулације Врњачке Бање („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 27/2016, 3/2019-измена и допуна ПГР Врњачке Бање, 29/2019 – ПГР Врњачке Бање-пречишћена верзија са планом детаљне регулације-Центар 1 аутобуска станица и планом детаљне регулације СТ-3 Липова, 55/2021 – измена и допуна 2 ПГР Врњачке Бање и 20/2022-Сепарат измена и допуна 2 ПГР Врњачке Бање и 33/2022 Сепарат 2 измена и допуна 2 ПГР Врњачке Бање), као и у Мањим изменама и допунама 4 Пана генералне регулације Врњачке Бање ("Службени гласник општине Врњачка Бања", бр. 3/23).

ПДР се иначе ради на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације "ПШ1" ("Службени гласник општине Врњачка Бања", бр. 21/22 и 2/23).

Постојеће коришћење земљишта

У постојећем стању заступљене су следеће намене:

- Шумско земљиште
- Неизграђене површине

Становање

У оквиру границе Израде плана детаљне регулације, становање није заступљено на парцелама у оквиру Пана већ на ободима Плана уз улицу Војвођанску, на северу локације (вишепородични стамбени објекат Министарства одбране П+1С+Пк), затим на крајњем северу групација индивидуалних стамбених објеката, на источној страни по ободу Плана такође индивидуални стамбени објекти а на јужној страни објекти Аква парка и апартманско насеље спратности П+3С+Пк. Објекти су слободностојећи. У суштини се може рећи да на локацији не постоје изграђени објекти за становање.

Комерцијални садржаји

На предметној локацији се налази напуштени објекат комерцијалне делатности, бивша станица за снабдевање горивом.

Неизграђене површине

На предметној локацији се налазе неизграђене површине, претежно покривене шумама бољег и лошијег квалитета.

GM са изолацијом жила од полиетилена. Каблови су положени испод земље у кабловској канализацији.

Гасоводна мрежа и објекти

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

Територија Општине Врњачка Бања снабдева се природним гасом преко Разводног гасовода Краљево – Врњачка Бања (ознака РГ 08–02/1), пречника ДН 250 мм, радног притиска 16–50 бар и Главне мерно регулационе станице Врњачка Бања (ГМРС) капацитета 12.000 м³/час. Такође је из правца Крушевца до ГМРС Врњачка Бања изграђен Разводни гасовод (ознака РГ 09-04), пречника ДН 250 и 300 мм, радног притиска 16–50 бар, чиме је формиран „енергетски прстен“ централне Србије који обезбеђује ефикасно и сигурно снабдевање потрошача природног гаса.

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

Дистрибутивни гасоводни систем Врњачке Бање се састоји од:

- Челичног градског гасовода Врњачка Бања, пречника ДН 250мм, средњег притиска ≤ 16 бар.
- Три мерно регулационе станице (МРС)
- МРС „Врњци“, капацитета 5.500 м³/час
- МРС „Руђинци“, капацитета 5.500 м³/час
- МРС „Центар“, капацитета 5.500 м³/час
- Полиетиленске дистрибутивне гасоводне мреже Врњачка Бања, радног притиска ≤ 4 бар, пречника ДН 225–ДН 32 мм
- Полиетиленских индивидуалних гасних прикључака радног притиска ≤ 4 бар ДН 40-ДН 25мм

ПЛАНСКИ ДЕО

2.Правила уређења

2.1.Границе плана и обухват грађевинског подручја, подела простора на посебне целине и зоне;

„Граница обухвата, у потпуности у К.О. Врњачка Бања и К.О. Руђинци обухвата део к.п.бр. 547, 542/1, 542/2, 542/3, 541, 540/3, 540/2, 535, 531, к.п.бр. 535, 530, 528/1, 529, 524, 523/3, 523/4, 518/1, 514, 513, 500/51, 508/2, део 500/49, к.п.бр. 508/3, 509/3, део к.п.бр.508/1, 455, к.п.бр. 457, 456, 458, 467/7, 467/1, 466/1, 460, 454/4, 454/3, 454/2, 454/1, 452/5, 452/6, 452/7, 447/2, део к.п.бр.451/3, 451/1, 451/2, 450/1, 450/2, 445/5, 445/4, 445/1, 448/2, 448/1, 461/2, 461/1, 459, 468/3 КО Врњачка Бања и к.п.бр. 859/3, 859/5, део к.п.бр. 859/1, 859/2, 863/2, 863/3, 863/4, 864/4, 858 и 857 КО Руђинци“.

Коначна граница плана детаљне регулације утврђује се Нацртом плана, а у случају неслагања текстуалног описа границе Плана и пописа обухваћених катастарских парцела, ће важити графички део Плана детаљне регулације (случај техничке грешке или промене броја катастарске парцеле услед препарцелације или других околности).

Све катастарске парцеле у оквиру границе Плана су у обухвату грађевинског подручја, тачније представљају градско грађевинско земљиште, а када је у питању култура земљишта присутни су разни облици и категоризације. Тако у оквиру ове границе Плана, култура земљишта је од "вештачки створеног неплодног", "земљишта под објектима" до "шумског земљишта".

Циљ израде "ПДР ПШ1" је одвајање површина јавне намене и остале намене, дефинисање правила уређења и грађења предметног простора, саобраћајно и инфраструктурно опремање и планирање капацитета изградње у складу са потенцијалима и ограничењима простора, а садржан је у Плану генералне регулације.

-ово је зона претежне/доминантне намене – парк-шуме; До доношења одлуке о изради овог ПДР-а, за ове обухвате се примењују правила за зону намене „остале зелене површине“.

-У оквиру Плана детаљне регулације Парк шума Рај-ПДР ПШ1, уместо претежне намене парк шума планирати претежну намену туристичка понуда са могућношћу изградње објеката у функцији туризма и апартмана и планирати јавне паркове, зелене површине и шуме.

До доношења одлуке о изради овог ПДР-а, за ове обухвате се примењују правила за зону намене остале зелене површине.

Овакав циљ би требало да дефинише услове за изградњу објеката Апартмани и Пансион 2 - "АП 2" намене на предметној локацији, што подразумева детаљну процену максималних планираних капацитета и проверу физичке структуре, прорачун капацитета инфраструктуре, у оквиру задате регулације профила ободних саобраћајница, дефинисаних важећим Планом.

Ова намена је и логична, обзиром да се на источној страни у ободном делу Плана налази планирана и изграђена локација са оваквом наменом.

Простор који обухвата ПДР "ПШ 1" подељен је на четири целине са ознакама у графичком делу од С1, С2, С3 и С4.

Целине су формиране у складу са основном функцијом земљишта - јавно или остало грађевинско земљиште, као и са претежном наменом површина у оквиру ових целина - парк шуме јавно; блоковске саобраћајнице; шумске површине; апартмани-пансион 2АП2.

Овакве намене су у складу са наменама из ПГР Врњачка Бања, тако да су у даљој разради коришћени урбанистички показатељи и коефицијенти, управо из овог ПГР.

зона	намена	површина ha	учешће %
С1	парк шуме јавно и део јавне саобраћајнице	01.66.62.	18.34
С2	блоковске саобраћајнице	00.05.00.	0.55
С3	апартмани-пансион АП2	00.94.78.	10.43
С4	шумске површине	06.42.88.	70.78

табела 2 претежних намена зона и њихово учешће у простору

2.2. Детаљна намена земљишта;

Предложена основна намена- „парк-шума“.

Зона С1 Парк-шуме јавно су зоне шумских композиција, у оквиру централних зона бање или у њеном непосредном окружењу, које су планиране за детаљну разраду ПДР-ом - са предлогом за проглашавање за површине јавне намене. По основној намени то су и у овом плану - шуме, са додатном пажњом у одржавању, неговању и заштити - са додатим минималним парковским садржајима за шетњу, дружење, рекреацију и сл. Првенствени циљ је максимална заштита шуме, масе зеленила, заштита аутохтоне вегетације, композиције предела и амбијената.

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

Све парковске садржаје опремити адекватном дискретном расветом и мобилијаром - према пројекту и обезбедити редовно одржавање у склопу програма неговања паркова. Могућа је изградња мањих објеката и/или простора јавних функција (сенила, перголе, вртне куће за алат и одржавање, подијуми за музичке оркестре и сл.), у колико то не угрожава основно зеленило.

У зонама паркова и парк шума је забрањено :

- промена намене површина и изградња објеката
- осим описаних парковских садржаја;
- сеча стабала и непланско уклањање вегетације - осим у функцији одржавања здравља и виталности биљака -према условима ЈП "Борјак"
- извођење земљаних радова који утичу на промену конфигурације терена осим предвиђених пројектном документацијом за потребе инфраструктурних објеката;
- неконтролисано кретање возила и депоновање отпада;

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

Планиране површине за Парк-шуме су минималне, због великих потенцијалних трошкова експропријације.

Зона С2 блоковске саобраћајнице су зоне предвиђене за инфраструктурне објекте-саобраћајнице, линијске инфраструктурне објекте (водовод и канализација, електроинсталације, тт инсталације и гасоводе).

У Плану су дати елементи потребни за директно спровођење и издавање локацијских услова за изградњу ових објеката. Парцелација и одвајање земљишта за јавну употребу, се врши пројектима парцелације/препарцелације на основу овог Плана.

Површине јавне намене које се односе на планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом су такође минималне, како због претежне намене простора на подручју Плана тако и због конфигурације терена.

Зона С3 апартмани-пансиони 2 АП2 могућа намена туристичка понуда са могућношћу изградње објеката у функцији туризма и апартмана; правила која важе за Апартмани и Пансиони 2 - "АП 2" из ПГР Врњачка Бања; Процент заузетости : макс. 35 %; висина објеката - венац 10,5 м; слеме- 13,5 м; референтна нивелета за одређивање висине објекта је кота тротоара приступа-улаза у објекат.

Ова зона је предвиђена за спровођење директно на основу плана, коефицијента и показатеља датих у Плану, издавањем локацијских услова а може бити и предмет даље разраде Урбанистичким пројектима.

Зона С4 шумске површине је зона парк шума, са могућношћу изградње јавних паркова, зелених површина и шума; она представља тампон зону између различитих намена простора у ПГР Врњачка Бања, представља на неки начин обележје ове Бање и својом атрактивношћу утиче на висок квалитет понуде бањског туризма.

Ове зоне најчешће повезују рекреативне и туристичке садржаје централних и ободних зона и чине значајни део мреже рекреативних комуникација различитих врста, која покрива целокупни обухват овог плана. Првенствени циљ је максимална заштита шуме, масе зеленила, заштита аутохтоне вегетације, композиције предела и амбијената.

У овој зони није дозвољена изградња грађевинских објеката изузев инфраструктурних и пешачких стаза без нарушавања конфигурације терена.

Планиране намене површина приказане су на графичком прилогу Лист 3: " План детаљне намене површина планирано", Р 1 : 1000.

2.3. Регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози;

Задата регулација у суседним блоковима ПДР-ТП1, ПДР-ТП2 и Спортска хала, није обавезујућа за израду "ПДР ПШ1" али свакако је имала утицаја на предложена планска решења.

У предложеном планском решењу планирана је само једна блоковска саобраћајница у профилу од 5.5 m коловоз и обострани тротоари од по 1.2 m. Укупан профил поменуте саобраћајнице је 7.9 m.

Овакав профил саобраћајнице био је условљен пре свега основном претежном наменом парк шуме, као и "скученим" простором у јавној својини и постојећом конфигурацијом терена.

Овакво решење се уклапа у предложену намену апартмани-пансиони 2 АП2, јер се не очекује велика фреквенција саобраћаја, већ само приступ за две планиране локације са апартманима-вилама, а нарочито имајући у виду да је саобраћајница дужине око 47.0 m од укључења на Војвођанску улицу.

Грађевинске линије су дате само у оквиру Зоне С3 апартмани-пансиони 2 АП2

и то према северозападу у близини јавне саобраћајнице, односно према суседним парцелама. Грађевинске линије су дате на удаљености од 3.0-10 m од међа суседних парцела.

Остале удаљености, односно ограничења у погледу положаја будућих објеката су уобичајена и износе мин 3.0 m од међа са суседним парцелама.

2.4. Нивелационе коте улица и јавних површина (нивелациони план);

Кота нивелете на месту прикључења блоковске саобраћајнице и Војвођанске улице је 209.19 mnm и она диктира планирану нивелацију.

Како је блоковска саобраћајница релативно мале дужине око 47.0 m, то је ради очувања у што је могуће већој мери природне конфигурације терена, планиран подужни пад од 11-12 %. То значи да је кота нивелете на другом крају улице у зони рачвања 214.60 mnm, односно на "крацима" 216.21 mnm. Овако конципирана нивелација дозвољава да се унутрашњи интерни саобраћај у оквиру зоне апартмана-пансиона, складно регулише.

Планиране нивелације и регулације приказане су на графичком прилогу Лист 5: " Регулационо нивелациони План", Р 1 : 1000.

2.5. Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте;

Граница обухвата Зону С1 парк-шуме јавно, у потпуности у К.О. Врњачка Бања и К.О. Руђинци обухвата: део к.п.бр. 500/51, 500/49, 514, 518/1, 524, 542/1, део 542/2, 542/3, 541, 547, 540/3, 540/2, 535, део 531, 535, 530, 528/1, 529, 523/3, и 523/4 КО Врњачка Бања.

Граница обухвата Зону С2 блоковске саобраћајнице, у К.О. Врњачка Бања, обухвата делове катстарских парцела: део к.п.бр. 500/51, 508/1, 508/2 и део 513 све КО Врњачка Бања. Граница обухвата Зоне С1 парк-шуме јавно, део јавне саобраћајнице из ППР Врњачка Бања у северозападном делу зоне уз саму границу у површини од око 300 m², обухвата делове катстарских парцела: део к.п.бр. 542/3, 542/1, 540/3, 547, и део 541 све КО Врњачка Бања.

2.6. Коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру; Саобраћајна инфраструктура

У графичком делу Плана дато је саобраћајно решење улице, којег се треба придржавати приликом пројектовања, а представља једини приступ намени Апартамани и Пансион 2 - "АП 2".

Приликом израде пројектно техничке документације потребно је поштовати дате коте раскрсница у графичком прилогу, осим уколико то у техничком смислу није могуће, што се не сматра изменом Плана.

Изградњом ограда и подизањем засада (жива ограда, тује итд.) не сме се угрожавати прегледност раскрснице пута. Висина ограда у зони прегледности раскрснице не сме бити већа од 110 cm од коте улице.

Саобраћајнице уличне мреже су дефинисане карактеристичним попречним профилима који омогућавају највећим делом двосмерни саобраћај. Попречни профили уличне мреже су ограничени изграђеним објектима и парцелом Министарства одбране, што онемогућује значајно проширење уличних профила и капацитета тих саобраћајница и изградњу пешачких стаза дуж целог профила.

Приликом израде пројектно-техничке документације за уличну мрежу путева придржавати се датог попречног профила, а могуће је одступити од планираног попречног профила само уколико карактеристике терена онемогућавају смештај свих елемената датог попречног профила. Промена карактеристичног профила не сматра се изменом Плана, уз услов

да се улична мрежа пројектује унутар регулационе линије улица.

Минимална ширина коловоза на правцу, у приступним улицама за двосмерни саобраћај је 5,5 m (основни услов за мимоилажење два путничка возила).

Одводњавање решити гравитационим отицањем површинских вода, односно подужним и попречним падом саобраћајница, у систем кишне канализације.

Одводњавање атмосферских вода са саобраћајница планирано је у систему затворене кишне канализације.

Коловозну конструкцију пројектовати од примерених материјала за очекивано саобраћајно оптерећење.

ЈП "Белимарковац" из Врњачке Бање, доставио је услове у погледу водовода и фекалне, атмосферске канализације под бројем 1-18167 од 30.03.2023. године у којима констатује да:

- На кп бр 518/1, 500/68 и 500/49 КО Врњачка Бања постоји изграђена фекална и атмосферска канализациона мрежа пречника Ø 200 и Ø300 mm.

- На кп бр 510/1 и 508/1 КО Врњачка Бања планирана је изградња фекалне, атмосферске и водоводне мреже.

- На кп бр 510/1 КО Врњачка Бања изводе се радови на истражној бушотини у сврху добијања нових количина воде за пиће. Из наведеног разлога неопходно је водити рачуна о зонама санитарне заштите у складу са Законом о водама и Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите водоснабдевања.

Планирана водоводна мрежа и објекти (из ППР Врњачка Бања)

Општа правила за изградњу хидротехничких инсталација и објеката примењују се на целом подручју плана. Осим ових општих правила при планирању, пројектовању и изградњи хидротехничких постројења, инсталација, објеката и уређаја морају се поштовати одговарајући технички прописи и правила, закони и прописи који регулишу ову област.

1. Код пројектовања и изградње, обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа и норматива из ове области.
2. Код пројектовања већих инфраструктурних објеката (постројења за захват чисте воде, постројења за пречишћавање отпадних вода, резервоари, колектори, дистрибутивни цевоводи...) неопходно је прибавити претходне услове Министарства

надлежног за послове грађевинарства и стручне службе ЈП "Бели Извор", у зависности од надлежности за издавање одобрења за изградњу.

3. Водовод и канализација се морају трасирати тако да:
 - не угрожавају постојеће или планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта,
 - да се подземни простор и грађевинска површина рационално користе,
 - да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктуре,
 - да се води рачуна о геолошким особинама тла, подземним водама и сл.
4. Водовод трасирати једном страном коловоза, супротно од атмосферске канализације, на одстојању 1,0 м од ивичњака.
5. Фекалну канализацију трасирати осовином коловоза.
6. Атмосферску канализацију трасирати једном страном коловоза (нижом код саобраћајница са једносмерним падом) на одстојању 1,0 м од ивичњака, супротно од водовода.
7. Хоризонтално растојање између водоводних и канализационих цеви и зграда, дрвореда и других затечених објеката не сме бити мања од 1,5 м.

8. Растојање водоводних цеви од осталих инсталација (гасовод, топловод, електро и телефонски каблови) при укрштању не сме бити мање од 0,5 м.
9. Тежити да водоводне цеви буду изнад канализационих, а испод електричних каблова при укрштању.
10. Полагање водовода или канализације у тротоару се може дозволити само изузетно, уз документовано образложење и са посебним мерама заштите.
11. Уколико није могућа траса у оквиру регулативе саобраћајнице, водовод или канализацију водити границом катастарских парцела уз писмену сагласност оба корисника међних парцела.
12. Минимална дубина укопавања цеви водовода и канализације је 1,0 м од врха цеви до коте терена, а падови према техничким прописима у зависности од пречника цеви.
13. Минимално растојање ближе ивице цеви до темеља објеката је 1,5 м.
14. Минимално дозвољено растојање при паралелном вођењу са другим инсталацијама је:

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

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

Планирана канализациона мрежа и објекти

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

1. Постројење за пречишћавање отпадних вода ће се градити на основу посебних услова издатих од надлежних министарстава.
2. Минимални пречник уличне фекалне канализације је Ø200 mm, а кућног прикључка Ø150 mm. Падови цевовода су према важећим прописима из ове области, у складу са техничким условима ЈП "Бели Извор".

3. У инсталације фекалне канализације забрањено је испуштати или убацивати све што може оптеретити канализациону инсталацију и рад постројења за пречишћавање отпадних вода или штетно деловати на људе и околину, а нарочито:
 4. киселине, алкалије, бензин, уља и масти, као и агресивне материје које могу растварати или оштетити инсталације канализације,
 5. проузроковаче заразних и паразитских болести, или материје заражене таквим проузроковачима, као и радиоактивне отпадне материје,

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

Атмосферска канализација

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

- вода се одводи са свих главних улица са којих не може да се уради одвођење директно у водотокове;
- вода се одводи и са споредних улица код којих су падови такви, да се после киша вода задржава дуже од 6 часова;

- вода се одводи са платоа, бетонираних стаза и паркинга у центру, у оквиру целина око лечилишта, хотела и изворишта вода.

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

Електроенергетска инфраструктура

Простор обухваћен Планом детаљне регулације ПШ 1, гравитира постојећој TS 20/0.4 kV Централа.

У Плану генералне регулације Врњачке Бање у непосредној близини обухвата ПДР "ПШ 1", лоцирана је и будућа TS 28 а уцртани су постојећи и планирани кабловски водови 20 kV, чије трасе пролазе преко обухвата ПДР "ПШ 1". С обзиром на то да је претежна намена предметног обухвата Парк шума, у Плану генералне регулације није предвиђена изградња трафостаница унутар ове локације. У случају евентуалне изградње већег броја стамбених објеката и немогућности напајања са постојећих трафостаница, процениће се потреба за изградњом нових трафостаница и нових прикључних кабловских водова за напајање електричном енергијом.

Нову електричну мрежу 1 kV обликовати тако да задовољава све захтеве у вези континуитета и квалитета снабдевања потрошача електричном енергијом.

Кабловске водове полагати у ров потребних димензија а оне који пролазе испод коловоза јавних саобраћајница, бетонираних асфалтираних и поплочаних површина, положити у одговарајућу кабловску канализацију. Дубина укопавања за каблове 1 kV је 0.8-1.2 м. Ширина рова зависи од броја каблова у истом. Међусобни размак између каблова при паралелном вођењу је 7 cm. Траса нове електроенергетске кабловске мреже одређене су конфигурацијом и распоредом објеката које напајају. Оне у принципу прате регулационе линије, колске и пешачке комуникације и усклађене су са осталим објектима техничке инфраструктуре. Нове кабловске водове положити постојећим коридорима.

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 или полуиндиректном мерном групом потребног капацитета, а према спецификацији АМI/MDI система за мерење активне енергије, реактивне енергије и вршног оптерећења, класе тачности 0.5 за активну енергију; 3.0 за реактивну енергију и 0.5 за мерење снаге, струјним мерним трансформаторима потребног капацитета и тачности класе 0.5.

Све планиране саобраћајнице, паркиралишта и пешачке стазе опремити инсталацијом осветљења. Извор снабдевања електричном енергијом јавног осветљења биће планиран из TS 20/0.4 kV. На мрежи спољне расвете спровести мере заштите од превисоког напона додира, кратког споја и преоптерећења.

Траса постојећих надземних водова 1 kV изграђених самоносивим кабловским снопом на АБ стубовима се задржава, а евентуално измештање 1 kV могуће је уз уважавање накнадних услова Електродистрибуције.

Електромрежа Србије ЕМС је испоставила следећи услов:

У случају градње линијских објеката од електропроводног материјала (цевоводи, гасоводи, нафтоводи, бакарни ТК каблови, електроенергетски каблови са металним плаштом и др.) у оквиру граница обухвата предметног Плана, због индуктивног утицаја високонапонских далековода који се налазе ван оквира граница обухвата предметног Плана, потребно је обратити се за услове ЕМС АД.

Телекомуникациона инфраструктура

Постојеће стање ТК инфраструктуре

На подручју које је предмет израде Плана генералне регулације Врњачка Бања,

Телеком Србија има телекомуникациону инфраструктуру:

Подземна телекомуникациона (ТК) мрежа коју чине:

- Оптички каблови, магистралног и локалног ранга, као и подземна

примарна бакарна мрежа. Каблови су положени у ров дубине 1.0

и 0.8 м. На прелазима преко путева кабл је у заштитној PVC или

PEHD цеви Ø 110 мм.

- Ваздушна секундарна мрежа са самоносивим кабловима

постављеним на бетонским или дрвеним стубовима, на подручју

насеља

Будући развој ТК инфраструктуре

Постојећа телекомуникациона мрежа не омогућава реализацију захтева за

прикључцима и сервисима који се очекују после изградње објеката који су предмет овог ППР-а, па је стога нужна доградња телекомуникационе инфраструктуре.

Идејним решењем телекомуникационог оператора Телеком Србија предвиђени су:

1. Полагање ОК каблова у новоформираним улицама или тамо где сада не постоје. Динамика ће бити у складу са потребама корисника. Дуж свих саобраћајница на подручју израде ППР-а потребно је планирати коридоре за постављање ОК кабла.

С обзиром да се у зони изводи GPON мрежа (Гигабитна пасивна оптичка мрежа), односно оптика до стана (FTTH).

Технички услови

Израда ППР, и његово привођење намени, када су у питању телекомуникације мора обезбедити:

1. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих објеката мреже електронских комуникација, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима и кабловима „Телекома Србије“ ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција;

2. Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом

„Телекома Србије“ Одељење за планирање и изградњу мреже Краљево, Трг Јована Сарића 8,

са обавештењем о датуму почетка радова и имену и контакт телефону одговорног лица.

Радници Телекома ће извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних каблова у зони планираних радова (помоћу

инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална

одступања од траса дефинисаних издатим условима;

3. Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих објеката електронских комуникација. Унутар заштитног појаса није

дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих

подземних каблова или кабловске канализације ек мреже, осим на местима укрштања, као ни

извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација;

4. Заштиту и обезбеђење постојећих објеката „Телекома Србије“ треба извршити пре почетка

било каквих радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности и техничке исправности предметних објеката;

5. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих објеката „Телекома Србије“ вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл.);

6. У случају евентуалног оштећења постојећих објеката или прекида телекомуникационог саобраћаја услед извођења радова, инвеститор радова је дужан да предузме „Телеком Србија“ а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида телекомуникационог саобраћаја);

7. Код свих планова и радова у зони телекомуникационе инфраструктуре је нужна израда синхрон плана са коридорима осталих ималаца инфраструктуре, да би се обезбедила могућност постављања свих инсталација у расположивим коридорима.

-Уколико предметна изградња условљава размештање постојећих ТК објеката/ каблова:

1. Уколико предметна изградња условљава размештање постојећих ТК објеката/каблова неопходно је урадити техничко решење/пројекат размештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова у сарадњи са надлежном службом Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“. Такво техничко решење, мора бити саставни део пројекта за грађевинску дозволу за наведени објекат. Извод из пројекта за грађевинску дозволу који садржи поменуто техничко решење са графичким прилогом и предмером и предрачуном материјала и радова, са издатим техничким условима треба доставити обрађивачу услова, ради добијања сагласности. Уколико се за предметне радове не ради пројекат за грађевинску дозволу, то не ослобађа инвеститора обавезе да изради техничко решење/пројекат размештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова и да на њега тражи сагласност Телекома.

2. Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на размештању постојећих објеката „Телекома Србије“, изводе се о трошку инвеститора, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима и претходно издатим условима. Обавеза инвеститора је и да, уколико је за предметну врсту радова прописана обавеза регулисања имовинскоправних односа, исте и

регулише за будуће трасе линијских инфраструктурних објеката електронских комуникација „Телекома Србије“ пре почетка изградње.

3. Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови.

4. Приликом избора извођача радова на размештању постојећих каблова водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова „Телекома Србија“ а.д.

5. Обавеза инвеститора је да извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију издатих услова (текст и ситуације) и Техничко решење размештања, заштите и обезбеђења постојећих каблова угрожених изградњом, које је „Телеком Србија“ а.д. верификовао. За непоступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност.

6. Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 15 дана пре почетка извођења радова на размештању, заштити и обезбеђењу постојећих објеката „Телекома Србија“, у писаној форми обрати „Телекому Србија“ а.д, надлежној Служби за планирање и изградњу мреже у чијој надлежности се налази зона планиране изградње ради вршења стручног надзора, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон).

7. „Телеком Србија“ ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на размештању, као и на заштити и обезбеђењу својих објеката. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д.

8. По завршетку радова инвеститор/извођач је у обавези да у писаној форми обавести надлежну Службу за планирање и изградњу мреже да су радови, за које су услови тражени, завршени.

9. По завршетку радова на размештању објеката потребно је извршити контролу квалитета изведених радова. Инвеститор је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета, достави Пројекат изведеног објекта и геодетски снимак, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије.

10. Након завршетка свих активности дефинисаних Уговором, потребно је да одговорна лица за праћење реализације Уговора

доставе надлежној Служби за планирање и изградњу мреже потписан Записник.
Планирана гасоводна мрежа и објекти

Градски гасовод и МРС

Према Програму гасификације Општине Врњачка Бања од 2005. године и на основу усвојене техничке документације изведени су радови на изградњи градског гасовода средњег притиска најкраћом и најповољнијом трасом: од прикључења на ГМРС Врњачка Бања до локације МРС „Руђинци“ испред фабрике воде „Вода Врњци“ и даље до локације аутобуске станице где је крајња тачка градског гасовода, као и МРС „Центар“. У кругу ГМРС смештена је и трећа МРС - „Врњци“. Дужина градског гасовода је 4.240 м. Ближе услове је дало предузеће "Interklima" Врњачка Бања број 2-1250 од 05.04.2023. године, и они су саставни део Плана;

2.7. Мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина;

У складу са условима Завода за заштиту споменика културе Краљево, број 424/2 од 11.05.2023. године констатовано је:

Увидом на лицу места, као и у документацију Завода, утврђено је да се у обухвату Плана детаљне регулације ПШ 1 у Врњачкој Бањи и у непосредном окружењу не налазе утврђени, евидентирани, нити објекти који уживају претходну заштиту по Закону о културном наслеђу ("Службени гласник РС", 129/2021) и Закону о културним добрима ("Службени гласник РС", 71/94, 52/2011 - др. Закон, 99/2011 - др. Закон, 6/2020 -др, Закон 35/2021 - др. Закон, 129/2021 - др. Закон).

-У обухвату Плана детаљне регулације ПШ 1 у Врњачкој Бањи, налази се локалитет са случајним археолошким налазима Брдо Рај-добро које ужива претходну заштиту на основу Закона о културном наслеђу.

-У непосредном окружењу обухвата предметног планског документа налази се вила "Палас" на кп 544 КО Врњачка Бања (препарцелација 544/1,544/2 и 544/3) која је утврђена за споменик културе (Одлука о утврђивању виле "Палас" у Врњачкој Бањи, улица Гоце Делчева број 7, за споменик културе 05 број 633-13804/2014, заједно са заштићеном околином која обухвата катастарске парцеле 544 (препарцелација 544/1,544/2 и 544/3), 545 (препарцелација 545/1и 545/2) и 546 (препарцелација 546/1и 546/2) све КО Врњачка Бања.

Утврђене мере за заштиту споменика културе дате су у поменутим условима Завода за заштиту споменика културе.

2.8. Локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат или расписује конкурс; За **Зону С1 Парк-шуме јавно** обавезна је разрада урбанистичким пројектима а уколико се ради о зони у целини, на читавој површини може се расписати и јавни конкурс.

За остале зоне није обавезна израда УП-а, али се у складу са Законом могу увек радити.

3. Правила грађења

На планском подручју, изградња се регулише општим и појединачним правилима која представљају скуп међусобно зависних правила за изградњу, парцелацију и регулацију дата за претежне намене.

Правила грађења важе за целокупно подручје Плана.

Сва правила морају бити испуњена како би изградња на парцели била могућа.

Овим Планом, задржавају се као стечена обавеза све издате правоснажне

грађевинске дозволе као и потврђени Урбанистички пројекти уколико нису у супротности са условима из овог Плана.

Правила се примењују за директно спровођење

- издавање локацијских услова.

- за израду Урбанистичких пројеката.

За грађевинске елементе који нису Планом експлицитно дати, приликом спровођења примењиваће се важећи правилници везани за изградњу простора.

Правила грађења садрже:

- Намену објеката и простора који се могу градити у појединачним зонама под

условима утврђеним планским документом, односно намену објеката и простора чија је изградња забрањена у тим зонама;

- Услове за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минималну и максималну површину грађевинске парцеле;

- Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле;

- Највећи дозвољени индекс заузетости или највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле;

- Највећу дозвољену висину (одређује се висинским котама) или спратност објеката;

- Услове за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели;

- Условне и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила.

- евентуално и друге услове архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, колорита и др.

Појединачним правилима грађења дефинисана је основна или доминантна намена, могуће пратеће намене и намене објеката чија градња је забрањена у датој зони.

Претежна намена је основна намена и заступљена је мин. 51% укупне планиране намене на појединачној грађевинској парцели/комплексу, у оквиру зоне.

Могуће/компатибилне намене су компатибилне намене које могу да буду допуна основној намени, али само под условом да та делатност не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину. Могу бити заступљене највише 49% укупне намене на појединачној грађевинској парцели/комплексу, у оквиру зоне и на њих се примењују правила изградње дефинисана за основну намену (зону).

Забрањена намена је намена, или било каква промена у простору, која би могла да наруши или угрози објекат или функцију на суседној парцели.

3.1. Општа правила грађења за објекте на површинама остале намене

Доминантна/претежна намена

Грађење објеката остале намене према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана;

Доминантна намена објеката (начин коришћења објеката) дефинисана је Појединачним правилима грађења;

Уколико у планираној намени дефинисаној Планом грађевинске парцеле не испуњавају минималну прописану површину парцеле за планирану намену, примењују се правила грађења намене дефинисане у плану за које та парцела испуњава прописану минималну површину.

Компатибилна/могућа намена

Могуће компатибилне намене дефинисане су за сваку претежну намену у оквиру Појединачних правила грађења;

Врста и намена објеката који се могу градити на површинама осталих намена дефинисане су наменом приказаном на графичком прилогу, а могуће пратеће намене дефинисане се Појединачним правилима грађења; Компатибилна намена може да буде и доминантна на појединим локацијама, под условом да не угрожава планирану основну

намену шире зоне, јавни интерес и животну средину, и реализује се према правилима дефинисаним за основну намену;

Однос претежне и компатибилне намене може бити максимално у односу 51%:49%; Могуће је да компатибилна намена буде заступљена са више од 49% површине, уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.

Забрањена намена

Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и планирану претежну намену;

Није могуће грађење објеката који у прописаној процедури не обезбеде сагласност на процену утицаја објекта на животну средину према важећој Уредби, а који су наведени у Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја или Листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

Типологија градње

Могуће је грађење објеката према Типологији објеката која је дефинисана за сваку намену посебно, положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле:

- слободностojeћи објекти - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле;

- објекти у прекинутом низу (први или последњи објекат у низу), двојни објекат - објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле;

- објекти у низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле;

Услови за формирање грађевинске парцеле

Могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације уз обавезно задовољење свих урбанистичких услова дефинисаних у делу Појединачна правила грађења на површинама остале намене;

Свака грађевинска парцела која настаје поступком парцелације или препарцелације мора имати минималну површину парцеле за зону и врсту објеката која се на њој гради;

Минимална површина грађевинске парцеле износи за:

- апартмане 800m² (препоруча 1000m²)

- пансионе 600m²

Мања од 250m² може бити парцела за објекте инфраструктуре;

Изузетно могуће је формирање парцела израдом пројеката парцелације површине мање од минимално прописане за зону и врсту објеката само у случајевима решавања имовинско правних односа власника двојних објеката и

субласника предметне парцеле према затеченом стању на терену, уз обавезан приступ парцели; Грађевинска парцела мора имати директан, или индиректан приступ јавној саобраћајној површини.

Ширина фронта грађевинске парцеле према јавној саобраћајној површини мора бити најмање 8m. За парцеле које имају прилазни пут до јавне саобраћајнице рачуна се ширина границе парцеле приближно паралелне јавној саобраћајници. Парцеле за објекте инфраструктуре могу имати мању ширину фронта.

Грађевинска парцела има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из овог плана, правилима струке и важећим техничким прописима.

Новоформиране парцеле треба да имају облик што ближе правоугаонику или трапезу, а одступања су могућа у циљу прилагођавања терену, или затеченој парцелацији. При формирању нових грађевинских парцела водити рачуна да преостала површина блока такође задовољава услове за формирање грађевинских парцела, у смислу површине, ширине фронта и облика.

Минимална ширина парцеле приступног пута је 3,5m за једносмерни саобраћај и 5,5 m за двосмерни саобраћај;

Изузетно ширина парцеле приступног пута може бити ужа од 3,5 m уколико се ради о постојећем фактичком и катастарском стању;

Формирање парцела приступних путева и јавних саобраћајница могу се радити на основу планова детаљне регулације односно на основу урбанистичких пројеката у зависности од обухвата и својинских односа у складу са Законом.

Положај објекта на парцели (хор. регулација)

Положај објекта на парцели дефинисан је:

- утврђеном грађевинском линијом у свему према графичком прилогу;

- минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле (према Појединачним правилима);

- у односу на друге објекте на парцели (према Појединачним правилима);

За грађевинске парцеле које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином преко приступног пута,

грађевинска линија се утврђује кроз локацијске услове, а према правилима за планирану претежну намену;

Грађевинска линија се утврђује овим Планом у односу на регулациону линију и представља

крајњу линију до које се може вршити изградња објеката. Терасе угоститељско-услужних објеката могу прећи грађевинску линију до регулационе линије. Уколико постојећи објекат делом излази испред Планом дефинисане грађевинске линије, објекат се може задржати уколико не прелази регулациону линију;

Реконструкција, адаптација, санација могућа је у габариту и волумену објекта;

Изградња, доградња и надградња могућа је само на/до Планом дефинисане грађевинске линије;

Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта, под условом да се избором начина и коте фундаирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката;

Дозвољено је одступање од задатих регулационих и грађевинских линија у случају енергетске санације постојећих зграда, а према Правилнику о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС", бр.61/11).

Грађевинска линија је релевантна само за надземни део објеката. Подземне етаже могу прелазити грађевинску линију до границе парцеле, али тако да темељи објекта не прелазе границу парцеле. У подземном делу се оставља могућност за смештање додатних подземних садржаја:

гаража и помоћних просторија у случају потребе, чиме се добија већи стандард укупног простора и у смислу склањања аутомобила са површине терена. Подземне етаже могу имати површину до 50% површине парцеле за парцеле површине до 300m², односно 8 0% за парцеле површине веће од 300m².

Растојања од бочних и задњих граница грађевинских парцела, правила за пројектовање отвора стамбених просторија према суседним парцелама и правила за испаде на објекту (еркере, терасе...) према суседним парцелама, примењују се према важећем Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу или према Појединачним правилима грађења за сваку зону.

Спратност објеката

Максимална дозвољена спратност објеката изражена је у укупном броју надземних етажа (приземља и спратова, укључујући и поткровље) које је могуће остварити уз испуњење свих осталих урбанистичких параметара.

Галерија је додатни корисни ниво у оквиру приземне или последње етаже који се користи за становање, боравак и рад људи, чија се површина рачуна у бруто развијену грађевинску површину. Површина под галеријом може бити

максимално 60% бруто површине приземне односно последње етажe.

Сутерен је део објекта чији се простор налази испод пода приземља, обавезно укопан 30-50% свог волумена у коначно уређени и заравнати терен. Етажа сутерена може се користити као користан простор уколико се задовоље сва правила о безбедном коришћењу по питању архитектонске физике; Број етажа сутерена условљен је једино конфигурацијом терена, уз поштовање свих осталих правила.

Подрум је део објекта чији се простор налази испод нивоа приземља, односно сутерена, који је укопан више од 50% свог волумена у коначно уређени и заравнати терен;

Етажа подрума не може се користити као користан простор за становање, боравак и рад људи;

Спрат је део објекта чији се простор налази између два пода, изнад приземља.

Поткровље је део објекта чији се простор налази изнад последњег спрата, а непосредно испод косог, односно лучног крова који је могуће пројектовати као користан простор.

Таван је део објекта који се налази непосредно испод косог, односно заобљеног крова без надзида, који се не користи - нема намену, осим за помоћне просторије (вешерај и сл).

Могуће је грађење објеката до максималне дозвољене спратности објекта, а према стандардима, нормативима и правилницима за сваку јавну намену.

Број спратова зграде чији су поједини делови различите спратности исказан је бројем спратова највишег дела зграде.

Поткровна етажа дефинише се као последња етажа објекта са надзидком максималне висине 1,60m, рачунајући од коте пода поткровне етажe до тачке прелома кровне косине, који може бити директно покривен кровном конструкцијом, односно, изнад којег може бити смештен тавански простор;

Дозвољено је формирање вертикалних отвора у поткровљу, са висином од коте пода поткровне етажe до преломне линије отвора максимално 2,20m. Облик и ширина отвора морају бити усклађени са елементима фасаде и пратити ритам отвора на нижим етажама;

Најмања светла висина поткровне етажe износи 2,60m на минимално 2/3 подне површине. У случајевима да се ради о поткровљу испод мансардног крова са осветљењем преко појединачних баца (максимално 50% од дужине фасаде) или косих кровних равни са кровним прозорима, мора бити задовољен претходни

услов, а мах.висина од коте пода етажe поткровља, до преломне линије баце је 3,0m;

Мансардни кров обавезно решити у једној етажи, без препуста (ван основног габарита објекта);

Дефинисан простор поткровља може бити увучен у односу на фасаду објекта;

Могућа је изградња подрумске или сутеренске етажe уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Индекс заузетости грађевинске парцеле

Могуће је грађење објекта до максималног индекса заузетости грађевинске парцеле. У обрачун индекса улазе сви објекти на грађевинској парцели. У обрачун индекса улазе сви објекти на грађевинској парцели.

Други објекти на грађевинској парцели

Могућност изградње више објеката на истој грађевинској парцели дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Појединачних правила грађења;

Уколико је дефинисана ова могућност, други објекти на истој грађевинској парцели се граде у оквиру претежне и компатибилних намена;

Кота пода приземља објекта

Кота пода приземља може да буде највише 1,20m а најмање 0,30 m од нулте коте (нулта кота-пресек највише коте терена пре изградње и вертикалне фасадне равни објекта са те стране)

Зелене површине у оквиру парцеле

Обавезано је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле;

Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тлом;

У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетонирани и поплочани површине, бехатон и бетонске растер подлоге, засрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака;

Минимални обавезан проценат површина под зеленилом дефинисан је за сваку претежну намену у оквиру Појединачних правила грађења.

Интервенције у природном терену

Уколико геотехнички услови локације дозвољавају, могућа је минимална интервенција ради изградње објекта у природном терену (насип или усек)

Одводњавање површинских вода

Одводњавање атмосферских-површинских вода је обавезно;

Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа;

Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за

прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1.5%;

Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа.

Ограђивање

Није дозвољено ограђивање осим када се изузетно уводи јавна компатибилна намена која због специфичне намене захтева ограђивање-вртић и сл. могуће је ограђивање грађевинске парцеле тако да елементи ограде) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да се врата и капије на уличној оградни не могу отворати ван регулационе линије;

Могућа врста и висина ограде дефинисна је за сваку претежну намену у оквиру Појединачних правила грађења;

Приликом ограђивања, врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије;

Паркирање

Парцела/комплекс мора да остварује одговарајућу директну/индиректну везу са јавном саобраћајницом, као и функционалан интерни саобраћај са приступом простору за паркирање;

У оквиру грађевинске парцеле/комплекса потребно је обезбедити одређен број паркинг (гаражних) места на основу намене, врсте делатности и категоризације пансиона, а према следећим нормативима:

- услуге смештаја - 1 ПМ на 4 кревета;
- угоститељски садржаји - 1 ПМ на 12 столица;
- становање - 1 ПМ на сваки стан;
- трговина на мало - 1 ПМ на 100m² корисног простора;
- пословани и административни објекти - 1 ПМ на 70m² корисног простора;
- верски објекат - 1 ПМ на 70m² корисног простора;
- за објекте образовања и васпитања, здравства, управе и администрације - 1 ПМ на 70 m² корисног простора;
- за објекте спорта - 1 ПМ на користан простор за 40 гледалаца;
- за комуналне објекте (пијаце, тржнице) - 1 ПМ на 100 m² корисног простора;

Изузетно прописани број паркинг места може се обезбедити изван грађевинске парцеле на другој парцели у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице.

Заштита животне средине, непокретног културног добра, технички и безбедносни услови

Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља:

- Мере заштите животне средине (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса);

- Мере заштите природних добара;

- Мере заштите непокретних културних добара;

- Мере заштите од елементарних непогода и других несрећа (заштита од елементарних непогода, заштита од поплава и ерозија, заштита од клизања тла, заштита од земљотреса, заштита од пожара заштита од временских непогода, заштита од техничко-технолошких несрећа (удеса);

- Мере енергетске ефикасности;

- Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора

Забрањена је изградња објеката у зони инфраструктурних коридора електроенергетске, водoprивредне, гасоводне и друге инфраструктуре.

Изузетно уколико се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса инфраструктурног коридора електроенергетске, гасоводне, водoprивредне и друге

комуналне инфраструктуре грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног управљача објекта инфраструктуре.

Услови грађења апартмана који могу бити категорија стамбених зграда

Приликом грађења обавезно је поштовање важећег Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова.

Услови за објеката за обављање одређене делатности

Приликом грађења објеката за обављање одређене делатности обавезно је поштовање важећих правилника о минималним техничким условима за обављање дате делатности.

Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит

Архитектура и конструкција објеката треба да поштују принципе савремене градње, али и карактеристике поднебља;

Основна препорука је и употреба биоклиматских принципа у пројектовању, као и обновљивих

извора енергије. То подразумева грађење са природним материјалима повољних изолационих својстава, поштовање оријентације и природних утицаја, тежњу да се на максималној површини основе развоја минимална површина омотача;

Обликовање фасаде, одабир грађевинског материјала и боја, кровни покривач, архитектонски детаљи и сл. треба да су у складу са амбијентом и да доприносе очувању визуелног идентитета и унапређењу естетских вредности простора;

Нови објекти својим пропорцијама и архитектуром треба да чине обликовну целину са суседним објектима и блоком у целини;

Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила;

Материјал: дрво, камен, бела фасадна платна;

За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле;

Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, ложа, под условом да не заузимају више од 50% површине фасадног платна објекта и да се налазе се на делу објекта вишем од 3,0m;

Испади на објекту (еркери, балкони, лође, надстрешнице без стубова и сл) могу прелазити:

- грађевинску линију до 1,50 m, уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије, мин 3,0m,

односно до 0,6m уколико је грађевинска линија удаљена мање од 3,0m;

- уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије мин 3,0m, могуће је грађење надстрешница са и без стубова, највише 1,50m испред грађевинске линије.

Кровне равни и венац крова

Могуће је формирање двоводних и вишеводних класичних косих кровова, уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда;

Минимални нагиб кровних равни је 30°;

Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0m;

Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле.

Санитарни услови

Обавезно је прибављање санитарних услова и примена прописаних мера које морају да испуне објекти, просторије, постројења, уређаји и опрема која подлежу санитарном

надзору, са циљем заштите здравља становништва према важећем Закону о санитарном надзор.

Урбанистичко спровођење

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу свих објеката преко 1000 m² БРГП;

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу објеката или дела објекта компатибилне намене, уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50%

површине основне намене.

Правила за реконструкцију, доградњу, адаптацију и санацију постојећих објеката

Доградња и реконструкција постојећих објеката врши се у складу са наведеним условима за нове објекте;

Могуће је вршити радове на адаптацији, санацији и текућем/инвестиционом одржавању постојећих објеката, уз задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика, уколико ти радови нису у супротности са јавним садржајима и објектима, и уколико не угрожавају функционисање садржаја и објеката на суседним парцелама;

Услови за дозвољене интервенције на постојећим објектима:

- Сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надзидати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према јавној саобраћајној површини задовољава услов дефинисан општим правилима грађења;

- Постојећи објекти на парцели чији индекс заузетости и спратност не премашују параметре из овог Плана, могу се доградити према постојећим линијама хоризонталне регулације за бочна и задња удаљења, осим у случајевима када грађевинска линија, планирана овим Планом прелази преко објекта.

- Надградња нових етажа/крова до планиране максималне висине - усклађивање висине нових етажа, дефинише се у односу на преовлађујућу висину објеката у истом

фронту, саобраћајници или блоку. Надградња подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете према Планом дефинисаним правилима за одређену намену;

- Санација фасаде или крова, као класична санација у случају дотрајалости материјала или енергетска санација, у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика објекта, подразумева накнадно постављање спољне изолације, замену или допуну

постојеће изолације, постављање соларних колектора и сл.;

- Доградња/уградња вертикалних комуникација (степениште, лифт) - дозвољава се код свих врста објеката, уз услов да се оваквом интервенцијом не угрожава функционисање и

конструктивна стабилност постојећег објекта и објеката на суседним парцелама.

Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја;

- На зиду постојећег помоћног објекта, који је удаљен мање од 1,0m од границе грађевинске парцеле, не могу се постављати прозори и врата.

3.2. Планирани појединачни урбанистички параметри у зони ПДР ПШ 1- остало земљиште:

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
основна намена површина	парк шума, са могућношћу изградње јавних паркова, зелених површина и шума;
компатибилност намене	• могућа намена туристичка понуда са могућношћу изградње објеката у функцији туризма и апартмана (зона С 3); правила која важе за Апартмани и Пансиони 2 - "АП 2" из ПГР Врњачка Бања;
индекс заузетости парцеле	• Процент заузетости : макс. 35%
висина објекта	-венац- 10,5 м; -слеме- 13,5м; референтна нивелета за одређивање висине објекта је кота тротоара приступа-улаза у објекат.
услови за слободне и зелене површине	• минимални проценат слободних површина на парцели у зони је 30% • минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 10%;
правила за гаражу	• у табели испод
решење паркирања	• Паркирање у подземној гаражи и на парцели - према критеријумима из табеле. • 1 паркинг место / стану или 1ПМ/ 100 м ² БГП за становање
регулационе линије	• дате регулационе линије представљају планиране границе парцела или линије дате у графичком прилогу;
диспозиција и распоред објеката :	• Објекти се граде пуним искоришћењем простора унутар задатих грађевинских линија. • Максималана површина једног објекта : 1200 м ² БРГП • Најмање дозвољено растојање новог слободностојећег објекта и границе суседне грађевинске парцеле је 2,5 м. • Међусобна удаљеност планираних објеката (слободностојећег или двојног), износи најмање половину висине вишег објекта, • Удаљеност планираних од околних објеката, по правилу је 5,0m а минимум 4,00 m ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење. • За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија. • Вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.
типови објеката	• Дозвољени су слободностојећи и двојни објекти;
испусти на објекту	• Дозвољени еркери максималног испада 1,2 м, на делу објекта који је виши од 4м. Повучени спрат је увучен мин. 2м од фасадне равни и тај део не може бити наткривен.
грађевинска линија	• Предња страна објекта (фасада) мора бити постављена на грађевинску линију. Спољни зидови приземља не морају бити постављени на задате грађевинске линије (важи: до грађ. лин.)

	На грађевинску линију је могуће поставити стубове у приземљу
парцелација	<ul style="list-style-type: none"> • минимална величина парцеле 400 м²; препоручена : 1000 м² и више. • ширина парцеле на улици : 12 м.; препоручена : 17 м;
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> • нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
заштита културног наслеђа	<ul style="list-style-type: none"> • све интервенције на културним добрима и добрима под претходном заштитом се дефинишу у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе.
архитектонско обликовање	<p>Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре, Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</p> <ul style="list-style-type: none"> • последња етажа се може извести и као повучени спрат. • повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. • кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.
услови за оградавање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • На регулационој линији дозвољена је само ниска жива ограда. • Грађевинске парцеле према улици могу се оградити у зони грађевинске линије зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. • дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m. Уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде, • парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.

Табела 3 - Табела панираних урбанистичких садржаја

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
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

Табела 4 - критеријуми за паркирање

Недостајућа паркинг места могуће је 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.

3.3. Услови за уређење и правила за изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре

Планиране површине јавних намена су зоне С1 и С2: парк шуме јавно, као и мрежа и објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Услови и правила за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и комуналне и

- за реализацију директно на основу овог Плана
- за израду Урбанистичког пројекта када је прописано Планом

Општа правила уређења и изградње површина и објеката јавне намене

Изградња објеката јавне намене вршиће се у оквиру плана према потреби и на погодним локацијама у оквиру површина јавне или остале намене (као основна или пратећа) под условом да ни по једном аспекту не угрожавају основну намену у оквиру које се развијају.

Површине за јавне намене обухватају објекте и површине:

- комуналних делатности и инфраструктуре
- зеленила, парк-шуме јавно
- објекте саобраћајне инфраструктуре (паркинзи, гараже, терминали, и др)

Услови и правила за уређење и правила за изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре користе се:

- за директно спровођење и реализацију на основу овог плана;
- за израду урбанистичких пројеката, када је то предвиђено овим планом;

Капацитети (просторне потребе) јавних површина су планиране у складу са пројекцијама демографског развоја, променама у броју и структури становништва планским документима вишег реда и исказаним потребама планираних намена у оквиру ПДР ПШ1.

Претежна намена

Могуће је грађење објеката јавне намене и уређење простора према потреби а на основу

Плана. Могуће је формирање основне јавне намене и осталих компатибилних намена у оквиру основних намена према табели компатибилности на свим локацијама;

Посебна правила грађења и уређења дефинисана су за јавну намену у делу Посебна правила уређења и грађења за површине и објекте јавне намене;

За јавне намене које нису дефинисане посебним правилима грађења примењују се општа правила грађења.

Компатибилна намена

Могуће компатибилне намене су дефинисане за сваку појединачну јавну намену у табели Претежне и компатибилне намене;Процентуални однос основне и компатибилне намене може бити у односима 51% према 49%;

Забрањена намена

Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и комуналне и

Није могуће грађење објеката који у прописаној процедури не обезбеде сагласност на процену утицаја објекта на животну средину према важећој Уредби, а који су наведени у Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја или Листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину;

Типологија објекта

Могуће је грађење објеката према типологији, која је дефинисана положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле:

- слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле;
- објекат у прекинутом низу, двојни објекат – објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле;
- објекти у низу

Услови за формирање грађ. парцеле за изградњу објеката јавне намене

У оквиру површина јавне намене могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације, уз обавезно задовољење свих урбанистичких услова и правила овог плана;

Површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу објеката јавне намене одређена је према стандардима, нормативима и правилницима за сваку јавну намену, као и према конкретним условима локације;

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле према јавној саобраћајници за изградњу објеката јавне намене је 10,0 m;

Свака грађевинска парцела за изградњу објеката јавне намене, мора имати приступ јавној саобраћајној површини, непосредно, или преко

парцеле приступног пута минималне ширине 5,5 m за двосмерни саобраћај и 3.5 m за једносмерни саобраћај, у складу са Законом о планирању и изградњи;

Исправка граница суседних парцела може се вршити на основу фактичког стања на терену, водећи рачуна о затченој регулацији суседних парцела;

Положај објекта (хоризонтална регулација)

Положај објекта на парцели дефинисан је:

положајем грађевинске линије у односу на регулациону линију минимум 3,0m уколико нема паркирања, а минимум 6,0m уколико има паркирања;

минималним одстојањем објекта од граница суседне парцеле је 3.0m;

минималним одстојањем од других објеката на парцели (минимална међусобна удаљеност објеката на истој парцели је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта), уз обавезно поштовање прописа из области противпожарне заштите;

Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, објекат се може задржати уколико не прелази регулациону линију; Реконструкција, адаптација, санација могућа је у габариту и волумену објекта; Изградња, доградња и надградња могуће је само иза планом дефинисане грађевинске линије;

Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта до регулационе линије, односно до бочне границе парцеле на 1m удаљености, под условом да се избором начина и коте фундаирања објекта, обавезно обезбеде постојећи темељи суседних објеката;

За грађевинске парцеле које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином преко приступног пута, приступне парцеле, грађевинска линија се утврђује у складу са Правилником али не мање од 3m, према правилима за планирану претежну намену;

Када се помињу објекти у овом контексту се говори само о парковским објектима (сенила, перголе, концертни подијуми, објекти за смештај алата и опреме за одржавање паркова).

Спратност објекта

Максимална дозвољена спратност објекта обухвата укупан број надземних етажа и он је ограничен на приземље или високо приземље уколико су задовољени сви други урбанистички параметри.

Индекс заузетости грађевинске парцеле

Индекс заузетости произилази из услова локације и прописаних норматива за површине објеката и простора јавних намена.

Максимални индекс заузетости за изградњу објеката јавне намене је 60% изузетно 70% за саобраћајне стационарне површине уколико их је неопходно наткрити;

Кота пода приземља објекта

Кота пода приземља објекта може да буде максимално 1,20 а минимално 0,30 m, виша од пресека највише коте терена (пре изградње) и вертикалне фасадне равни објекта са те стране;

Минимални степен комуналне опремљености

Обавезан је минимални степен комуналне опремљености парцеле;

Минимални степен комуналне опремљености за изградњу објеката јавне намене подразумева:

обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину;

прикључење на телекомуникациону, електроенергетску мрежу, гасоводну мрежу (уколико постоје техничке могућности) и систем водовода и канализације;

уређење посебне просторије или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада;

уређење партера (минималног зеленила);

Прикључење објеката на инфраструктуру

Прикључење објеката на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација;

Одводњавање атмосферских вода

Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле. Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа. Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде, према улици, односно сабирном окну атмосферске канализације

Уколико постоје услови за прикључење на систем кишне канализације, обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација;

Ограђивање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле јавних простора и објеката се по правилу не ограђују. Изузетно могуће је ограђивање транспарентном оградом објекта јавне намене у којима начин и организација рада то захтевају (обданишта, школе...); Материјал дрво камен.

Елементи ограде морају да буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује, а врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије;

Урбанистичко спровођење

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу свих објеката јавне намене;

3.4. Планирани појединачни урбанистички параметри у зони ПДР ПШ 1- јавно земљиште:

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
основна намена површина	парк шума, са могућношћу изградње јавних паркова, зелених површина и шума; јавне саобраћајне површине
компатибилност намене	Могуће компатибилне намене су дефинисане за сваку појединачну јавну намену у табели Претежне и компатибилне намене; Процентуални однос основне и компатибилне намене може бити у односима 51% према 49%; -јавне саобраћајнице, пешачке стазе, трим стазе -објекти у функцији јавног зеленила
индекс заузетости парцеле	Индекс заузетости произилази из услова локације и прописаних норматива за површине објеката и простора јавних намена. Максимални индекс заузетости за изградњу објеката јавне намене је 60% изузетно 70% за саобраћајне стационарне површине уколико их је неопходно наткрити;
висина објекта	-приземље -високо приземље
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> • минимални проценат слободних површина на парцели у зони је 70% • минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 50%;
регулационе линије	<ul style="list-style-type: none"> • дате регулационе линије представљају планиране границе парцела,
диспозиција и распоред објеката :	Положај објекта на парцели дефинисан је: положајем грађевинске линије у односу на регулациону линију минимум 3,0м уколико нема паркирања, а минимум 6,0м уколико има паркирања; минималним одстојањем објекта од граница суседне парцеле је 3.0м;
типови објеката	Могуће је грађење објеката према типологији, која је дефинисана положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле: <ul style="list-style-type: none"> - слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле; - објекат у прекинутом низу, двојни објекат – објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле; - објекти у низу
грађевинска линија	<ul style="list-style-type: none"> • Предња страна објекта (фасада) мора бити постављена на грађевинску линију. Спољни зидови приземља не морају бити постављени на задате грађевинске линије (важи: до грађ. лин.) На грађевинску линију је могуће поставити стубове у приземљу
парцелација	<ul style="list-style-type: none"> • минимална величина парцеле 400 м²; препоручена : 1000 м² и више. • ширина парцеле на улици : 12 м.; препоручена : 17 м;
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	Прикључење објеката на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација;
заштита културног наслеђа	<ul style="list-style-type: none"> • све интервенције на културним добрима и добрима под претходном заштитом се дефинишу у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе.
Урбанистичко спровођење	Обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу свих објеката јавне намене;
услови за оградавање парцеле	Грађевинске парцеле јавних простора и објеката се по правилу не оградају. Изузетно могуће је оградавање транспарентном оградом објекта јавне намене у којима начин и организација рада то захтевају (обданишта, школе...); Материјал дрво камен. Елементи ограде морају да буду у оквиру грађевинске парцеле која се оградајује, а врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван

регулационе линије;

Табела 5 - Табела панираних урбанистичких садржаја

3.5. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БГРП

НАМЕНА ПОВРШИНА	Постојеће ha	%	Планирано ha	%
Површине јавне намене				
Мрежа саобраћајница	0 м ²	0	800,0 м ²	0,88%
Парк шуме	0 м ²	0	16362 м ²	18,01%
Укупно јавне површине	0 м²	0	17162 м²	18,9%
Површине остале намене				
Неизграђене површине	90888 м ²	99,9%	73766 м ²	81,1%
Вишепородично	0 м ²	0	9478 м ²	10,4%
Комерцијално	40 м ²	0,1%	0 м ²	00,0%
Шумске површине	90888 м ²	99,9%	64288 м ²	70,7%
Укупно остале намене	90928 м ²	100	73766 м ²	81,1%
Укупно у обухвату Плана	90928 м²	100	90928 м²	100

Табела 6 - Табела биланса површина предложених намена

слика 14 Предлог решења намене ПДР ПШ1

3.6. Капацитети инфраструктуре у планском документу

	КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ (ОРИЈЕНТАЦИОНО)
апроксимативна једновремена снага	Мах површина са заузетошћу од 35% и спратношћу П+1С+Пк, око 120 јединица /11kW~1320 kW инсталисано, односно ~650 kW једновремене снаге
планирани вид грејања	На гас, топлотне пумпе или други вид енергије
број телефонских прикључака	~120
средња дневна потрошња воде	~60 м ³
противпожарне потребе	У складу са условима МУП Одељења за ванредне ситуације

Табела 7 - Табела процењених укупних капацитета инфраструктуре – оријентационо

3.7. Инжењерскогеолошки услови за изградњу објеката;

Геолошки састав терена је разноврстан, а чине га магматске, седиментне и метаморфне стене.

У нижим деловима обухвата плана и сливу Врњачке реке, пружа се зона кристалистих шкриљаца и филита, са потесима серпентинита и мермерисаниних кречњака који су покривени седиментима западноморавскогтерцијара у северним деловима обухвата плана. Серпентинити су на неким местима хидротермално измењени, што указује на активност термоминералних вода. Флишне наслаге кредне старости представљене су глинцима и пешчарима. Ови наноси су претежно хетерогени како по механичком саставу тако и

по дубини површинског слоја. Песковито-шљунковити наноси имају незнатну распрострањеност непосредно поред река.

Према носивости, терен обухвата овог плана је нехомоген, често слабе носивости (алувијум, језерски седименти итд.), а тачан састав и носивост тла је неопходно проверити на свакој грађевинској локацији.

3.8. Заштита и потенцијали простора и основна ограничења изградње;

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

животне средине као и границе коришћења природних ресурса сагласно њиховој обновљивости.

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

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

3.9. Општи циљеви израде Плана;

Урбанистичко планирање и изградња:

- Унапређење планираног саобраћајног решења, комуналне опремљености и подизање конкурентности простора;
 - Планирање нових зона развоја-припрема локација за инвестирање у туристичке садржаје
 - Растеређење централне зоне - отварање нових праваца развоја и локалних центара
 - дефинисање површина јавне намене
- Посебни циљеви израде овог Плана су:

-Опремање саобраћајном и комуналном инфраструктуром;

-Утврђивање могућности повећања капацитета, односно броја туристичких лежаја, у складу са просторним могућностима и ограничењима која намећу заштита животне средине и инфраструктура;

-Успостављање садржајно и функционално заокружене туристичке понуде, уз повећање степена искоришћености;

-Прилагођавање стандардима високо комерцијалног и ексклузивног туризма;

-Утврђивање планских инструмената и мера за постизање високог стандарда архитектонског обликовања.

3.10. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора;

Очекивани ефекти планирања су:

- Повећање атрактивности подручја, амбијенталних вредности и стандарда становања.

- Заокруживање просторно-функционалне и обликовне трансформације (овог дела града)
- Употпуњавање и унапређење важних градских визура и силуете града

Очекивани ефекти се односе на обезбеђивање просторних услова за остваривање посебне намене подручја, т.ј. омогућавање дугорочне одрживе и интегралне заштите природних и културних вредности у условима одрживог развоја планског подручја, а са циљем спречавања конфликта у простору.

Одговорни урбаниста
Милорад Миладиновић, дија, с.р.

СКУПШТИНА ОПШТИНА 307.

На основу чл.146. став 3 Пословника Скупштине општине Врњачка Бања ("Сл.лист општине Врњачка Бања", бр. 1/21-пречишћен текст), а након савјештања са изворником текста, врши се

ИСПРАВКА ОДЛУКЕ О УТВРЂИВАЊУ ОСНОВНОГ КАПИТАЛА ЈАВНОГ КОМУНАЛНОГ ПРЕДУЗЕЋА "БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА" ВРЊАЧКА БАЊА

Члан 1.

У члану 2. ставу 1. Одлуке о утврђивању основног капитала Јавног комуналног предузећа "Бањско зеленило и чистоћа" Врњачка Бања („Сл.лист општине Врњачка Бања“, бр.21/23), а на основу савјештања са изворником текста врши се измена, тако да сада гласи :

„Укупна вредност основног новчаног капитала Јавног комуналног предузећа „Бањско зеленило и чистоћа“ износи 59.750.000,00 динара.“.

Члан 2.

Ову исправку објавити у "Службеном листу општине Врњачка Бања".

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА
Број: 400-2398/23 од 6.10.2023.године

СЕКРЕТАР
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ
Тијана Диздар, с.р.

308.

На основу чл.146. став 3 Пословника Скупштине општине Врњачка Бања ("Сл.лист општине Врњачка Бања", бр. 1/21-пречишћен текст), а након савјештања са изворником текста, врши се

**ИСПРАВКА ОДЛУКЕ О УРЕЂЕЊУ
И НАЧИНУ КОРИШЋЕЊА
СТАМБЕНОГ ПРОСТОРА КОРИСНИКА
СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА ПО ОСНОВУ
ПРОЈЕКТА EU SHAI „ПРИСТОЈАН ЖИВОТ“**

Члан 1.

У Одлуци о уређењу и начину коришћења стамбеног простора корисника стамбених јединица по основу пројекта EU SHAI „пристојан живот“ („Сл.лист општине Врњачка Бања“, бр.21/23), мења се наслов тако да сада гласи:

„Одлука о уређењу и начину коришћења стамбеног простора корисника стамбених јединица по основу пројекта EU SHAI „пристојан живот“ и социјално збрињавање избеглица по пројекту ЈУП“.

Члан 2

У члану 1. Одлука о уређењу и начину коришћења стамбеног простора корисника стамбених јединица по основу пројекта EU SHAI „пристојан живот“ и социјално збрињавање избеглица по пројекту ЈУП („Сл.лист општине Врњачка Бања“, бр.21/23), а на основу савјештања са изворником текста врши се измена, тако да сада гласи :

„Овом Одлуком се уређује начин коришћења стамбеног простора корисника стамбених јединица по основу пројекта EU SHAI „Пристојан живот“ – допринос социјалној инклузији рома и других маргинализованих група кроз унапређење становања и мере социјалне интеграције и социјално збрињавање избеглица по пројекту ЈУП у општини Врњачка Бања у даљем тексту корисници стамбеног простора у делу обавеза корисника стамбеног простора који се односи на трошкове за утрошену електричну енергију“

У члану 2. Став 1.Одлука о уређењу и начину коришћења стамбеног простора корисника стамбених јединица по основу пројекта EU SHAI „пристојан живот“ и социјално збрињавање избеглица по пројекту ЈУП („Сл.лист општине Врњачка Бања“,

бр.21/23), а на основу савјештања са изворником текста врши се измена, тако да сада гласи :

„Корисници стамбеног простора из чл.1 ове Одлуке остварују право на умањење месечног рачуна за утрошену електричну енергију, које ће умањење представљати разлику између цене комерцијалног снабдевања по којој се утрошена ел.енергија фактурише општини Врњачка Бања и цене коју плаћају домаћинства, односно физичка лица, по зонама потрошње (зелена, плава и црвена). Како је цена комерцијалног снабдевања која се обрачунава ка општини Врњачка Бања иста у односу на количину потрошње ел.енергије, а цена за домаћинства односно физичка лица се мења у односу на потрошене KW, Одсек за Буџет и финансије је у обавези да прибави податке из ЕПС-а и да сразмерно потрошњи и цени утрошене ел.енергије обрачуна умањење, у смислу да су корисници у обавези да плате утрошак ел.енергије као да је рачун издат физичким лицима по напред наведеним зонама, док ће остатак трокова сносити општина Врњачка Бања.Корисници стамбеног простора по основу пројекта EU SHAI „Пристојан живот“ имаће обавезу плаћања утрошка ел.енергије од 1.септембра 2023.године, док ће до наведеног периода општина Врњачка Бања сносити целокупне трошкове.“

Члан 3.

Ову исправку објавити у "Службеном листу општине Врњачка Бања".

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА
Број: 400-2403/23 од 06.10.2023.године

СЕКРЕТАР
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ
Тијана Диздар, с.р.

С А Д Р Ж А Ј

ОПШТИНСКО ВЕЋЕ

306..Одлука о преносу средстава у текућу буџетску резерву.....	1-25
307. Исправка Одлуке о утврђивању основног капитала јавног комуналног предузећа,„Бањско Зеленило и Чистоћа,Врњачка Бања.....	25
308..Исправка одлуке о уређењу и начину коришћења стамбеног простора корисника стамбених јединица по основу пројекта EU SHAI,„ПРИСТОЈАН ЖИВОТ“.....	26