



# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА



ГОДИНА XX – БРОЈ 2 – ВРЊАЧКА БАЊА – 15. 01. 2024. ГОДИНЕ

## ОПШТИНСКО ВЕЋЕ

б.

Председник општине Врњачка Бања на основу чл. 26.ст.2 Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/11, 88/2013 и 105/2014, 104/2016-др закон и 108/2016 и 95/2018 и 153/20), чл. 41. став 4. Одлуке о прибављању, располагању, управљању и коришћењу ствари у јавној својини општине Врњачка Бања ("Службени лист општине Врњачка Бања", бр.72/20), чл. 55. Статута општине Врњачка Бања ("Службени лист општине Врњачка Бања", бр.1/21-пречишћен текст), чл. 6. Програма рада Савета за координацију послова безбедности саобраћаја на путевима општине Врњачка Бања за 2023.годину („Сл.лист општине Врњачка Бања“, бр.5/23) и Закључка Савета за координацију послова безбедности саобраћаја на путевима општине Врњачка Бања број 344-41/23 од 13.2.2023.године, доноси

### О Д Л У К У О ОТУЂЕЊУ БИЦИКЛИ ИЗ ЈАВНЕ СВОЈИНЕ ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА

#### Члан 1.

Овом Одлуком отуђује се из јавне својине општине Врњачка Бања 7 (седам) бицикала, и то:

-3 (три) бицикле – марке 29“ CAPR.OXIGEN C.V. - са инвентарским бројевима 4211523, 4211524 и 4211525, појединачне набавне вредности 26.658,22 динара без ПДВ-а, односно укупне набавне вредности 79.975,00 динара без ПДВ-а и

-4 (четири) бицикле – марке 26“ PASSION - са инвентарским бројевима 4211526, 4211527, 4211528 и 4211529, појединачне набавне вредности 21.658,33 динара без ПДВ-а, односно укупне набавне вредности 86.633,33 динара без ПДВ-а.

Укупна набавна вредност целокупне опреме која се отуђује износи 166.608,33 динара без ПДВ-а, односно 199.930,00 динара са ПДВ-ом.

Наведена опрема отуђује се из јавне својине Општине Врњачка Бања, без накнаде, Министарству просвете, науке и технолошког развоја Републике Србије са седиштем у Београду, ул.Немањина бр.22 - 26, 11000 Београд, Основној школи „Попински борци“ Врњачка Бања, која се налази на адреси ул.Хероја Маричића бр.12, 36210 Врњачка Бања, ради реализације мере : такмичење основних школа „Шта знаш о саобраћају“, која је осмишљена тако да кроз образовни систем, ученици основног школског узраста, стекну неопходна знања и вештине за безбедно учествовање у саобраћају.

#### Члан 2.

Министарство просвете, науке и технолошког развоја Републике Србије – Основна школа „Попински борци“ Врњачка Бања преузима у својину наведену опрему из чл. 1. ове Одлуке путем записничке примопредаје.

На основу ове Одлуке, извршиће се потребне промене у пословним књигама у којима се воде основна средства носиоца права јавне својине, како код Општинске управе општине Врњачка Бања, тако и код Министарства просвете, науке и технолошког развоја Републике Србије, у складу са прописима који уређују буџетско, односно, материјално књиговодство.

#### Члан 3.

Овлашћује се Председник општине Врњачка Бања да о отуђењу рачунарске

опреме из чл.1. ове Одлуке закључи уговор са стицаоцем.

Члан 4.

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

ОПШТИНСКО ВЕЋЕ ОПШТИНЕ  
ВРЊАЧКА БАЊА  
Број 46-3//24 од 15. јануар 2024. године

За ПРЕДСЕДНИК-а  
ОПШТИНСКОГ ВЕЋА  
Зам. ПРЕДСЕДНИКА ОПШТИНЕ  
Иван Џатић, с.р.

**ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ**

7.

Комисија за утврђивање права откупа посебних делова стамбене зграде за колективно становање са 20 станова на кп.бр.248/26 КО Врњачка Бања, на основу чл.2. Решења о именовану комисије број 020-1/24 од 3.1.2024.године и чл.4., а у вези са чл.7. Одлуке о располагању посебним деловима стамбене зграде за колективно становање на кп.бр.248/26 КО Врњачка Бања у јавној својини општине Врњачка Бања („Сл.лист општине Врњачка Бања“, бр.26/33), на седници одржаној 11. јануара 2024.године, доноси

**ОДЛУКУ**

**О ИСПУЊАВАЊУ УСЛОВА ЗА ОТУЂЕЊЕ  
ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ  
ЗА КОЛЕКТИВНО СТАНОВАЊЕ НА  
КП.БР.248/26 КО ВРЊАЧКА БАЊА ИЗ  
ЈАВНЕ СВОЈИНЕ ОПШТИНЕ  
ВРЊАЧКА БАЊА**

Члан 1.

Комисија за утврђивање права откупа посебних делова стамбене зграде за колективно становање са 20 станова на кп.бр.248/26 КО Врњачка Бања, уписане у ЛН 7305 за КО Врњачка Бања, корисне површине 698,22 м<sup>2</sup>, ул. Боре Васиљевића 54 Ћ, потес Дубоки поток на основу уредно поднетих захтева корисника посебних делова стамбене зграде, утврдила је да следећи корисници испуњају услове за откуп предметних станова, и то:

1. **Зоран (Јаков) Покрајац**, са пребивалиштем у Врњачкој Бањи, општина Врњачка Бања, адреса ул. Боре Васиљевића 54 Ћ, потес Дубоки поток, ЈМБГ 2605957382106 - Стан бр.1, сутерен, површина 30,89м<sup>2</sup>: процењене вредности 2.777.827,73 динара;

2. **Сања (Раде) Радојевић**, са пребивалиштем у Врњачкој Бањи, општина Врњачка Бања, адреса ул. Боре Васиљевића 54 Ћ, потес Дубоки поток, ЈМБГ 0304973345027 - Стан бр. 2, сутерен, површина 40,91м<sup>2</sup>: процењене вредности 3.678.890,66 динара;

3. **Горан (Момчило) Делић**, са пребивалиштем у Врњачкој Бањи, општина Врњачка Бања, адреса ул. Боре Васиљевића 54 Ћ, потес Дубоки поток, ЈМБГ 2707960171504 - Стан бр. 3, сутерен, површина 40,73м<sup>2</sup>: процењене вредности 3.622.703,90 динара;

4. **Јандрија Карна**, са пребивалиштем у Врњачкој Бањи, општина Врњачка Бања, адреса ул. Боре Васиљевића 54 Ћ, потес Дубоки поток, ЈМБГ 0109949382127 - Стан бр. 4, приземље, површина 30,06м<sup>2</sup>: процењене вредности 2.703.188,79 динара;

5. **Ђуро (Мане) Цвјетковић**, са пребивалиштем у Врњачкој Бањи, општина Врњачка Бања, адреса ул. Боре Васиљевића 54 Ћ, потес Дубоки поток, ЈМБГ 2707947350408 - Стан бр. 5, приземље, површина 30,31м<sup>2</sup>: процењене вредности 2.725.670,40 динара;

6. **Танкоса (Душан) Шиљак**, са пребивалиштем у Врњачкој Бањи, општина Врњачка Бања, адреса ул. Боре Васиљевића 54 Ћ, потес Дубоки поток, ЈМБГ 1512959176773 - Стан бр. 6, приземље, површина 31,46м<sup>2</sup>: процењене вредности 2.829.085,80 динара;

7. **Бранка (Никола) Вечерина**, са пребивалиштем у Врњачкој Бањи, општина Врњачка Бања, адреса ул. Боре Васиљевића 54 Ћ, потес Дубоки поток, ЈМБГ 2602970355402 - Стан бр. 7, приземље, површина 31,01м<sup>2</sup>: процењене вредности 2.788.618,90 динара;

8. **Горан (Мирко) Закић**, са пребивалиштем у Врњачкој Бањи, општина Врњачка Бања, адреса ул. Боре Васиљевића 54 Ђ, потес Дубоки поток, ЈМБГ 1703962190019 - Стан бр. 8, приземље, површина 41,11м<sup>2</sup>: процењене вредности 3.696.875,95 динара;

9. **Невена (Илија) Радовић**, са пребивалиштем у Врњачкој Бањи, општина Врњачка Бања, адреса ул. Боре Васиљевића 54 Ђ, потес Дубоки поток, ЈМБГ 1601978136556 - Стан бр. 9, приземље, површина 40,97м<sup>2</sup>: процењене вредности 3.684.286,25 динара;

10. **Нада (Јанко) Јанковић**, са пребивалиштем у Врњачкој Бањи, општина Врњачка Бања, адреса ул. Боре Васиљевића 54 Ђ, потес Дубоки поток, ЈМБГ 1405959345027 - Стан бр. 10, приземље, површина 31,14м<sup>2</sup>: процењене вредности 2.800.309,34 динара;

11. **Дариа (Мирко) Жерађанин**, са пребивалиштем у Врњачкој Бањи, општина Врњачка Бања, адреса ул. Боре Васиљевића 54 Ђ, потес Дубоки поток, ЈМБГ 0302987388923 - Стан бр. 11, приземље, површина 50,93м<sup>2</sup>: процењене вредности 4.579.953,59 динара;

12. **Божана (Лука) Јовановић**, са пребивалиштем у Врњачкој Бањи, општина Врњачка Бања, адреса ул. Боре Васиљевића 54 Ђ, потес Дубоки поток, ЈМБГ 1003940188132 - Стан бр. 12, први спрат, површина 31,03м<sup>2</sup>: процењене вредности 2.790.417,43 динара;

13. **Жељана (Мирко) Павић**, са пребивалиштем у Врњачкој Бањи, општина Врњачка Бања, адреса ул. Боре Васиљевића 54 Ђ, потес Дубоки поток, ЈМБГ 2602998785038 - Стан бр. 13, први спрат, површина 30,26м<sup>2</sup>: процењене вредности 2.721.174,10 динара;

14. **Анка (Констатин) Ђујић**, са пребивалиштем у Врњачкој Бањи, општина Врњачка Бања, адреса ул. Боре Васиљевића 54 Ђ, потес Дубоки поток, ЈМБГ 2002958395132 - Стан бр. 14, први спрат, површина 31,46м<sup>2</sup>: процењене вредности 2.829.085,80 динара;

15. **Милана (Војин) Кнежевић**, са пребивалиштем у Врњачкој Бањи, општина Врњачка Бања, адреса ул. Боре Васиљевића 54 Ђ, потес Дубоки поток, ЈМБГ 2901989118247 - Стан бр. 15, први спрат, површина 31,09м<sup>2</sup>: процењене вредности 2.795.813,02 динара;

16. **Слободанка (Душан) Мацура**, са пребивалиштем у Врњачкој Бањи, општина Врњачка Бања, адреса ул. Боре Васиљевића 54 Ђ, потес Дубоки поток, ЈМБГ 0505990317202 - Стан бр. 16, први спрат, површина 41,11м<sup>2</sup>: процењене вредности 3.696.875,95 динара;

17. **Горан (Драган) Плавша**, са пребивалиштем у Врњачкој Бањи, општина Врњачка Бања, адреса ул. Боре Васиљевића 54 Ђ, потес Дубоки поток, ЈМБГ 0210988382102 - Стан бр. 18, први спрат, површина 31,23м<sup>2</sup>: процењене вредности 2.808.402,72 динара;

18. **Мирјана (Мирко) Прибичевић**, са пребивалиштем у Врњачкој Бањи, општина Врњачка Бања, адреса ул. Боре Васиљевића 54 Ђ, потес Дубоки поток, ЈМБГ 1312994167516 - Стан бр. 19, први спрат, површина 31,62м<sup>2</sup>: процењене вредности 2.811.100,51 динара и

19. **Мирјана (Никола) Новаковић**, са пребивалиштем у Врњачкој Бањи, општина Врњачка Бања, адреса ул. Боре Васиљевића 54 Ђ, потес Дубоки поток, ЈМБГ 0506965189239 - Стан бр. 20, први спрат, површина 29,92м<sup>2</sup>: процењене вредности 2.690.599,08 динара,

уписани као јавна својина Општине Врњачка Бања, удео 1/1.

Процењена вредност посебних делова утврђена је према процени Министарства финансија, Пореска управа, Група за контролу издвојених активности малих локација Врњачка Бања, број 115-464-08-00060/2023, од 14.2.2023.год., у чијем је прилогу Записник о процени тржишне вредности непокретности без изласка на терен бр.115-464-08-00060/2023 процењена тржишна вредност стамбене јединице из члана 1. овог Уговора износи 89.926,44 дин./1м<sup>2</sup>.

Члан 2.

Продајна вредност посебних делова зграде из чл.1. ове Одлуке утврђује се по следећим критеријумима, и то:

1. Продајна вредност непокретности утврђује се када се вредност непокретности која је предмет уговора о купопродаји умањи за 50%;

2. Ако је лице које је поднело захтев за закључење уговора о купопродаји непокретности или члан његовог породичног домаћинства инвалид, према степену телесног оштећења има право на умањење продајне цене из члана 1 ове Одлуке до 10%;

3. Право на умањење продајне цене из члана 1 ове Одлуке у висини 5% има и лице које купује непокретност, чији је члан породичног домаћинства смртно страдао или је као нестало лице проглашено за умрло услед оружаних дејстава после 17. августа 1990. године;

4. Укупна умањења могу износити највише до 90% од вредности непокретности која је предмет купопродаје.

5. Стамбене потребе решавају се према броју чланова породичног домаћинства, и то за самца или два члана - непокретност површине до 30 метара квадратних, а за сваког следећег члана породичног домаћинства још по 10 метара квадратних.

Површина непокретности већа од напред наведене, сматра се вишком стамбеног простора, у складу са законским одредбама.

Умањење продајне вредности непокретности примењује се за целу непокретност, односно део непокретности до величине непокретности која не представља вишал стамбеног простора.

За део непокретности који представља вишак стамбеног простора не примењује се умањење продајне вредности.

Поред наведених критеријума за одређивање продајне цене, продајна цена биће умањена за износ уплаћених рата закупнина до момента потписивања уговора о отуђењу посебних јединица из чл.1 ове Одлуке.

#### Члан 3.

Овлашћује се председник општине Врњачка Бања да са лицима из чл.1. ове Одлуке потпише Уговор о отуђењу непокретности из јавне својине општине Врњачка Бања, који ће бити оверен код јавног бележника.

#### Члан 4.

Ова Одлука ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у "Сл. листу Општине Врњачка Бања".

КОМИСИЈА ЗА УТВРЂИВАЊЕ ПРАВА  
ОТКУПА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА СТАМБЕНЕ  
ЗГРАДЕ ЗА КОЛЕКТИВНО СТАНОВАЊЕ СА  
20 СТАНОВА НА КП.БР.248/26  
КО ВРЊАЧКА БАЊА

Број: 46-133/23 од 11. јануара 2024.године

КОМИСИЈА

Иван Радовић, с.р.  
Бојана Ракић, с.р.  
Раде Ћурчић, с.р.  
.СашаРадисављевић,с.р

ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА

8.

# ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ стамбеног насеља у Липови, “СТ 2”



**ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА  
ВРЊАЧКА БАЊА**

ул. Војвођанска бр.3-5

**В Р Њ А Ч К А Б А Њ А**



заједнички са:

**“ А Р Х И П Л А Н “ Д.О.О.**

за планирање, пројектовање и консалтинг

ул. Кнеза Михаила бр.66

**А Р А Н Ћ Е Л О В А Ц**

## ОПШТИ ДЕО

### А. УВОД

#### А.1. Повод за израду плана

Изради Плана се приступило на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације стамбеног насеља у Липови “СТ 2”, која је објављена у “Службеном листу општине Врњачка Бања”, број 31/19.

Планом ширег подручја и по хијерхији вишег реда, одређена је обавеза израде плана детаљне регулације за предметно подручје, чији је циљ уређење и инфраструктурно опремање простора, као и активирање просторних капацитета, дефинисањем правила уређења и грађења и стварање планског основа за грађење на предметном простору.

#### А.2. Правни и плански основ

##### А.2.1. Правни основ

Правни основ за израду Плана чине:

6. Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др.закони, 9/20, 52/21 и 62/23);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19);
7. Одлука о изради Плана детаљне регулације стамбеног насеља у Липови “СТ 2” (“Службени лист општине Врњачка Бања”, број 31/19).

##### А.2.2. Плански основ

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације Врњачке Бање („Службени лист општине Врњачка Бања”, број 27/16, 29/19 — План генералне регулације Врњачка Бања-пречишћена верзија са планом детаљне регулације - Центар 1 аутобуска станица и планом детаљне регулације СТ-3 Липова, 55/21 - измена и допуна 2 Плана генералне регулације Врњачке Бање и 20/22 - Сепарат измена и допуна 2 Плана генералне регулације Врњачке Бање (у даљем тексту: План генералне регулације Врњачке Бање).

### Извод из Плана генералне регулације Врњачке Бање

У одељку ПЛАНСКИ ДЕО / 4 - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА / 4.2. - ПЛАНИРАНА НАМЕНА И БИЛАНС ПОВРШИНА, наведено је: „УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА Л-2 је северни део целине "Л", део насеља Липова са малим центром (Метинске ливаде) и школом, претежно планирана за породично становање малих густина и за пољопривредна домаћинства. Већи део овог обухвата је планиран за детаљну урбанистичку разраду нових стамбених насеља, због свог доброг положаја и изузетне природне погодности за то.

У одељку ПЛАНСКИ ДЕО / 6 - МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈУ ПГР / 6.1. - МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈУ ПГР, наведено је:

- „... зоне планиране за израду ПДР, су неизграђене површине, у главном пољопривредно земљиште, комунално неопремљено. Ове зоне су резервисане за нову намену и израдом ПДР-а треба да се створе услови за активирање ових површина у смислу -грађевинског земљишта.
- У зонама са претежном наменом “породично становање” планирати стамбена насеља са претходном проценом потребних капацитета: за становање, пословање и за јавне садржаје и површине.

Целокупни обухват, према графичком прилогу 11 - Заштита, припада Трећој зони санитарне заштите изворишта минералних вода Врњачке Бање.

### А.3. Обухват плана и грађевинског подручја

Границе су утврђене по границама постојећих катастарских парцела (када оне у целини припадају предметном подручју) и као линија преко постојеће катастарске парцеле (када она у целини не припада предметном подручју).

У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела у текстуалном делу и подручја датог у графичким прилозима, као предмет овог Плана и грађевинског подручја, важе границе утврђене у графичком прилогу **број 1.-** „Катастарско-топографски план са границама обухвата плана и грађевинског подручја“, у размери 1:1.000.

#### А.3.1. Опис границе обухвата Плана

Границом Плана обухваћена је површина од **25,00 ха**, која се налази већим делом у КО Липова, а мањим делом у КО Врњачка Бања.

Граница Плана је дефинисана следећим аналитичко-геодетским елементима, приказаним у табели број 1.

*Координате тачака које дефинишу границу обухвата Плана*

*Табела број 1.*

1	7490466.63	4830435.85	49	7490761.78	4830121.09
2	7490466.95	4830434.90	50	7490763.61	4830109.81
3	7490504.64	4830445.31	51	7490764.24	4830106.48
4	7490506.36	4830445.48	52	7490765.02	4830103.18
5	7490508.03	4830445.05	53	7490775.55	4830067.98
6	7490509.46	4830444.07	54	7490775.98	4830066.01
7	7490531.37	4830422.67	55	7490776.34	4830064.03
8	7490534.87	4830418.87	56	7490776.63	4830062.04
9	7490537.95	4830414.73	57	7490776.86	4830060.04
10	7490540.57	4830410.29	58	7490777.02	4830058.03
11	7490557.42	4830378.02	59	7490778.13	4830041.03
12	7490525.60	4830361.34	60	7490779.53	4830024.33
13	7490506.32	4830350.33	61	7490779.62	4830021.23
14	7490498.35	4830345.88	62	7490779.37	4830018.14
15	7490517.06	4830330.41	63	7490778.77	4830015.10
16	7490534.70	4830315.16	64	7490775.92	4830003.86
17	7490553.19	4830298.78	65	7490785.62	4830001.41
18	7490568.59	4830285.11	66	7490781.22	4829984.07
19	7490565.05	4830281.54	67	7490771.53	4829986.53
20	7490548.65	4830265.02	68	7490770.26	4829981.51
21	7490576.47	4830241.24	69	7490765.90	4829958.93
22	7490588.69	4830230.44	70	7490765.19	4829957.17
23	7490600.56	4830219.25	71	7490763.87	4829955.80
24	7490611.88	4830207.87	72	7490757.97	4829956.44
25	7490635.35	4830183.49	73	7490752.03	4829956.61
26	7490640.61	4830177.94	74	7490746.09	4829956.30
27	7490645.79	4830172.31	75	7490740.21	4829955.52
28	7490650.88	4830166.61	76	7490736.33	4829954.77
29	7490661.93	4830153.72	77	7490731.93	4829953.92

30	7490655.88	4830160.82	78	7490733.30	4829945.02
31	7490594.67	4830224.89	79	7490710.25	4829940.57
32	7490606.36	4830213.51	80	7490710.21	4829941.06
33	7490582.63	4830235.89	81	7490708.35	4829949.37
34	7490537.66	4830312.47	82	7490621.84	4829932.69
35	7490679.43	4830187.00	83	7490616.01	4829931.71
36	7490680.89	4830189.78	84	7490610.11	4829931.26
37	7490683.21	4830194.20	85	7490604.20	4829931.37
38	7490690.59	4830207.37	86	7490598.32	4829932.01
39	7490702.20	4830228.09	87	7490592.53	4829933.20
40	7490708.05	4830219.62	88	7490586.36	4829934.78
41	7490717.30	4830204.07	89	7490580.10	4829935.94
42	7490730.34	4830203.67	90	7490573.78	4829936.67
43	7490741.26	4830185.31	91	7490567.42	4829936.96
44	7490731.81	4830179.69	92	7490561.05	4829936.82
45	7490752.86	4830144.31	93	7490436.56	4829925.58
46	7490756.60	4830137.34	94	7490331.36	4829916.09
47	7490759.88	4830128.39	95	7490322.67	4829914.98
48	7490760.85	4830125.37	96	7490314.03	4829913.56
97	7490305.44	4829911.83	145	7490126.44	4830134.06
98	7490296.92	4829909.79	146	7490130.50	4830138.31
99	7490288.49	4829907.45	147	7490134.31	4830142.78
100	7490280.14	4829904.81	148	7490137.87	4830147.47
101	7490271.89	4829901.87	149	7490141.14	4830152.34
102	7490263.75	4829898.64	150	7490144.14	4830157.40
103	7490230.47	4829883.84	151	7490146.84	4830162.62
104	7490234.13	4829876.74	152	7490149.25	4830167.98
105	7490234.09	4829870.58	153	7490151.34	4830173.47
106	7490208.58	4829858.96	154	7490153.74	4830180.20
107	7490192.81	4829864.65	155	7490156.49	4830186.79
108	7490188.19	4829871.17	156	7490159.59	4830193.22
109	7490182.61	4829877.28	157	7490163.01	4830199.48
110	7490177.35	4829883.57	158	7490166.76	4830205.56
111	7490173.14	4829887.87	159	7490170.55	4830211.67
112	7490180.28	4829894.87	160	7490171.36	4830212.97
113	7490169.10	4829906.27	161	7490176.01	4830220.83
114	7490147.19	4829926.48	162	7490182.13	4830231.20
115	7490112.71	4829962.66	163	7490182.97	4830232.66
116	7490093.79	4829982.40	164	7490206.75	4830280.30
117	7490085.06	4829995.05	165	7490209.15	4830285.46
118	7490076.82	4830008.26	166	7490211.80	4830290.48
119	7490065.88	4830029.54	167	7490214.69	4830295.37
120	7490065.36	4830031.32	168	7490217.83	4830300.10
121	7490065.52	4830033.18	169	7490219.35	4830302.16
122	7490066.34	4830034.84	170	7490211.01	4830308.28
123	7490067.72	4830036.09	171	7490217.70	4830316.24
124	7490072.96	4830039.68	172	7490221.34	4830322.88
125	7490077.81	4830043.78	173	7490230.71	4830318.38
126	7490082.21	4830048.36	174	7490232.77	4830323.26
127	7490086.13	4830053.36	175	7490231.73	4830320.60
128	7490089.51	4830058.73	176	7490233.67	4830325.98
129	7490092.33	4830064.42	177	7490234.42	4830328.74
130	7490094.56	4830070.37	178	7490235.01	4830331.53
131	7490086.47	4830072.48	179	7490235.70	4830334.43



132	7490084.90	4830072.84	180	7490236.24	4830337.35
133	7490085.64	4830075.46	181	7490236.64	4830340.30
134	7490087.11	4830081.43	182	7490236.89	4830343.26
135	7490089.62	4830091.64	183	7490237.32	4830345.01
136	7490092.25	4830099.12	184	7490238.33	4830346.49
137	7490101.85	4830095.87	185	7490239.81	4830347.51
138	7490106.25	4830107.88	186	7490241.55	4830347.95
139	7490108.11	4830112.30	187	7490264.90	4830349.48
140	7490110.34	4830116.55	188	7490269.41	4830349.97
141	7490112.92	4830120.58	189	7490273.87	4830350.82
142	7490115.85	4830124.38	190	7490278.23	4830352.04
143	7490119.10	4830127.91	191	7490282.49	4830353.61
144	7490122.64	4830131.14	192	7490286.60	4830355.53
193	7490305.79	4830365.47	203	7490417.14	4830427.39
194	7490301.19	4830374.35	204	7490421.09	4830418.38
195	7490315.06	4830381.53	205	7490427.56	4830421.21
196	7490321.00	4830384.28	206	7490451.00	4830430.85
197	7490325.20	4830375.21	207	7490454.37	4830432.16
198	7490372.39	4830397.06	208	7490457.79	4830433.33
199	7490398.76	4830408.60	209	7490461.25	4830434.36
200	7490401.68	4830409.44	210	7490464.82	4830435.35
201	7490397.51	4830418.97	211	7490753.30	4830143.53
202	7490412.38	4830425.31	212	7490760.39	4830126.89

### А.3.2. Попис парцела у грађевинском подручју

Границом обухвата Плана, односно границом грађевинског подручја обухваћене су целе и делови следећих катастарских парцела, и то:

- **на територији КО Врњачка Бања:**
  - целе катастарске парцеле бр. 960/2, 960/3, 960/5, 962/2, 963/4, 963/5, 963/6, 963/7, 963/8, 967/11, 967/14, 967/21, 967/23 и 967/24,
  - делови катастарских парцела бр. 960/1, 960/4, 961, 962/1, 963/1, 963/2, 965/1, 965/2, 965/4, 965/15, 967/1, 967/2, 967/4, 967/8, 967/10, 967/12, 967/13, 967/17, 967/18, 967/20, 967/22, 967/25, 967/26, 970/2, 970/3, 970/9, 982/5, 2175/1, 2178/1 и 2178/2;
- **на територији КО Липова:**
  - целе катастарске парцеле бр. 3, 5, 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5, 7, 8/1, 8/2, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 8/7, 9, 10, 11/1, 11/2, 11/3, 11/4, 12, 13/1, 13/2, 14/1, 14/3, 15, 16, 17/1, 17/2, 17/3, 18/1, 19/2, 19/3, 21/1, 21/2, 21/3, 21/4, 22/1, 22/2, 22/3, 22/4, 22/5, 22/6, 22/7, 22/8, 22/9, 22/12, 22/13, 22/14, 22/15, 22/16, 22/17, 22/18, 22/19, 23/1, 23/2, 23/3, 23/4, 23/5, 23/6, 24, 25/1, 25/2, 25/4, 26, 27, 28, 29/2, 29/3, 29/4, 29/5, 29/6, 29/7, 29/8, 30/1, 30/2, 30/3, 31/1, 31/4, 32/1, 32/2, 33/1, 33/2, 33/3, 33/4, 33/5, 34/1, 34/2, 34/3, 34/4, 34/5, 34/6, 34/7, 34/8, 34/9, 34/10, 34/11, 34/12, 35/1, 35/2, 35/3, 37, 38/1, 38/2, 38/3, 38/4, 38/5, 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 39/5, 39/6, 39/7, 39/8, 39/9, 39/10, 39/11, 40/5, 40/6, 40/7, 42/1, 42/2, 42/3, 42/4, 42/5, 43/2, 44/1, 44/2, 44/4, 45/1, 45/2, 45/3, 45/4, 46/1, 46/2, 46/3, 46/4, 46/5, 46/6, 47 и 48,
  - делови катастарских парцела бр. 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/10, 2/2, 3/1, 3/2, 4, 5/1, 5/2, 5/4, 18/2, 18/3, 25/3, 29/1, 31/2, 31/3, 36/1, 36/2, 40/2, 40/3, 40/4, 41/1, 431, 43/3, 43/4, 49/1, 108/7, 108/12, 109/1, 109/2, 110/1, 110/2, 110/3, 110/4, 110/5, 110/6, 110/7, 110/8, 110/9, 111, 151, 155/1, 155/2, 200/2, 200/3, 231/6, 236, 238/1, 286 и 1157/1.

### А.4. Постојеће стање

На графичком прилогу **број 2.** - „Постојећа намена површина у оквиру планског обухвата“, у размери 1:1.000, приказано је постојеће стање у оквиру подручја обухваћеног Планом.

### *Шири контекст*

Позиција овог Плана се налази на источном ободу ППР-а; део простора који је урбанистички релативно неуређен, неактивиран у контексту ободних зона сеоског и породичног становања, ливада, њива и околних шума.

Локални микроцентри и/или тачке гравитације корисника у близини овог обухвата су на истоку :

- микро центар „Метинске ливаде“ - раскрсница на улици Видиковац, која на истоку води према главним садржајима бање и
- Основна школа „Липова“ на улици „13. октобар“, која на истоку води у „центар“ насеља Липова.

### *Терен и начин коришћења*

Терен у смислу конфигурације садржи локални топографски врх на југозападном делу, па постоји умерени до изражени пад терена према ободним саобраћајницама на западу, северу и истоку (Липовачки поток) и југу, где дуж ул. 13. октобра постоји значајна денивелација, јаруга са падом према истоку, која одваја ову улицу од садржаја/простора овог обухвата.

Осим дворишта са стамбеним објектима, од којих су нека пољопривредна домаћинства, највећи део земљишта чини зеленило у форми ливаде/оранице/воћњаци или је необрађено и неуређено.

Ободне саобраћајнице ул. 13. октобра, Острошка и део ул Видиковац су асфалтиране, без тротоара за пешаке. Улица Шумадијска, део улице Видиковац и Војводе Мишића су неасфалтиране, мале ширине, без пешачких површина. Унутар обухвата нема уређених комуникација – улица, осим дела улице Рада Чеперковића - слепог сокака недовољне ширине, без пешачких површина.

Постојећа физичка структура је у највећој мери спонтано распоређена у зонама дуж ободних улица (стара пољопривредна домаћинства), односно спонтано пробијаних приступних путева унутар блока, где се препознају правци регулације улица и објеката, спонтано настајуће структуре породично стамбеног насеља, релативно малих површина парцела.

## **ПЛАНСКИ ДЕО**

### **Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

#### **Б.1. Концепција уређења**

Планско подручје обухвата једну урбанистичку зону, “СТ2” у оквиру које су планиране различите намене земљишта, претежно за породично становање.

Планским решењем се, на до сада неуређеном простору, успоставља нова урбанистичка регулација простора и омогућава коришћење грађевинског земљишта, у циљу успостављања и формирања нове стамбене зоне интегрисано са пословањем, које је функционални и еколошки компатибилно са становањем (трговина, угоститељство, занатске делатности и сл.).

Подручје Плана припада III зони санитарне заштите минералних вода у Врњачкој Бањи (у даљем тексту: зона III), па све активности се морају усклађивати са режимима заштите, односно ограничава се могућност грађења одређене врсте објеката, обављање делатности, као и друге активности којима се потенцијално може угрозити квалитет воде.

### **Забране и ограничења за зону III**

<sup>1</sup>Према законским прописима, у зони III не могу се градити или употребљавати објекти и постројења, користити земљиште или вршити друге делатности, ако то угрожава здравствену исправност воде на изворишту, и то:

- 1) трајно подземно и надземно складиштење опасних материја и материја које се не смеју директно или индиректно уносити у воде;
- 2) производња, превоз и манипулација опасним материјама и материјама које се не смеју директно или индиректно уносити у воде;
- 3) комерцијално складиштење нафте и нафтних деривата;
- 4) испуштање отпадне воде и воде која је служила за расхлађивање индустријских постројења;
- 5) изградња саобраћајница без канала за одвод атмосферских вода;
- 6) експлоатација нафте, гаса, радиоактивних материја, угља и минералних сировина;
- 7) неконтролисано депоновање комуналног отпада, хаварисаних возила, старих гума и других материја и материјала из којих се могу ослободити загађујуће материје испирањем или цурењем;
- 8) неконтролисано крчење шума;
- 9) изградња и коришћење ваздушне луке;
- 10) површински и подповршински радови, минирање тла, продор у слој који застире подземну воду и одстрањивање слоја који застире водоносни слој, осим ако ти радови нису у функцији водоснабдевања;
- 11) одржавање ауто и мото трка.

У планском подручју, које припада зони III, доградња и нова изградња објеката је условљена изградњом канализационе мреже. Није дозвољено вршити евакуацију санитарно-фекалних вода у септичке јаме. У року од годину дана, од дана усвајања овог Плана, уколико постојећи објекти поседују септичке јаме, потребно је извршити њихово прикључење на градски канализациони систем.

### **Б.2. Намена површина и објеката**

Према режиму коришћења земљишта, планиране су површине за јавне и остале намене.

Површине јавне намене обухватају инфраструктурне коридоре у функцији друмског саобраћаја и јавне линијске инфраструктурне објекте (водоводне, канализационе, електроенергетске и остале инфраструктуре).

Површине осталих намена обухватају:

- породично становање бањског типа, становање “С2”;
- породично становање бањског типа, становање “С2в”;
- апартмане и пансионе, “АП”;
- заштитно зеленило.

---

<sup>1</sup> Према Правилнику о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања (“Службени гласник РС”, број 92/08) и обавештењу издатом за потребе израде овог Плана од ЈВП “Србијаводе”, Водопривредни центар “Морава” Ниш, број 6613/1 од 20.07.2022. године

Биланс намене површина  
Табела број 2.

Ред. број	Основна намена	Постојеће стање		Планирано стање	
		Површина (ha)	Процент учешћа (%)	Површина (ha)	Процент учешћа (%)
1	Грађевинско земљиште – јавне намене				
	1.1. Инфраструктурни коридори, површине и објекти за саобраћајну инфраструктуру	0,32.76	1,31	3,24.19	12,97
	1.1.1. Насељске улице	0,32.76	1,31	3,24.19	12,97
2	Грађевинско земљиште – остале намене				
	2.1. Инфраструктурни коридори, површине и објекти за саобраћајну инфраструктуру	0,33.10	1,32	-	-
	2.1.1. Приступни пут	0,33.10	1,32	-	-
	2.2. Површине за становање	10,07.96	40,32	20,80.89	83,23
	2.2.1. Породично становање	10,07.96	40,32	-	-
	2.2.2. Породично становање бањског типа “С2”	-	-	14,45.12	57,80
	2.2.3. Породично становање бањског типа “С2в”	-	-	5,56.97	22,28
	2.2.4. Апартаменти и пансиони “АП1”	-	-	0,78.80	3,15
	2.3. Зеленило	1,05.93	4,24	0,94.92	3,80
	2.3.1. Неуређено зеленило	1,05.93	4,24	-	-
	2.3.1. Заштитно зеленило	-	-	0,94.92	3,80
	2.4. Неизграђено земљиште	13,20.25	52,81	-	-
	<b>Укупно</b>		<b>25,00</b>	<b>100</b>	<b>25,00</b>

На графичком прилогу **број 3.** - „Планирана намена површина у оквиру планског обухвата“, у размери 1:1.000, приказана је планирана намена површина у оквиру подручја обухваћеног Планом.

### Б.3. Услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене

#### Б.3.1. Саобраћајне површине

На графичком прилогу **број 4.** - „Регулационо-нивелациони план са грађевинским линијама, урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима“, приказано је урбанистичко решење саобраћајних површина, са потребним аналитичко-геодетским елементима.

Трасе ободних саобраћајница, које окружују планско подручје преузете су из планског документа ширег подручја и по хијерархији вишег реда (План генералне регулације).

Унутар планског подручја планиран је систем нових саобраћајница, на начин да се омогући формирање блокова и приступ до грађевинских парцела, уз задржавање улица где изведено стање не дозвољава корекцију изузетно стрмих нагиба.

Капацитети саобраћајне инфраструктуре

Табела број 3.

р.б.	Назив саобраћајнице	Дужина (m)	р.б.	Назив саобраћајнице	Дужина (m)
1	Саобраћајница 1	718	5	Саобраћајница 5	277
2	Саобраћајница 2	632	6	Саобраћајница 6	324
3	Саобраћајница 3	611	7	Саобраћајница 7	157
4	Саобраћајница 4	404	<b>Укупно:</b>		<b>3.123</b>

Попречни профили наведених улица приказани су у оквиру одговарајућег графичког прилога. Планирани попречни профили су таквих ширина да омогућавају углавном двосмерна кретања меродавних возила и садрже у себи и остале елементе попречног профила (тротоари, ивично зеленило...) који одговарају планираним ободним садржајима.

### Правила уређења и грађења

Трасе градских улица у ситуационом и нивелационом смислу прилагодити терену и котама изведених саобраћајница, са одговарајућим попречним и подужним нагибима.

Коначно саобраћајно решење одређује се и утврђује приликом израде техничке документације, у оквиру површина јавне намене, које су одређене овим Планом.

Коловозну конструкцију, при изградњи нових и реконструкцији постојећих улица, утврдити сходно рангу саобраћајнице, оптерећењу, као и структури возила, која ће се њом кретати. У свим улицама омогућити проходност комуналног и ватрогасног возила.

Одводњавање решити гравитационим отицањем површинских вода у систем затворене атмосферске канализације.

Уколико се укаже потреба за тим, могуће је пројектовати потпорне конструкције, а изузетно усеци и насипи се могу ситуационо уклопити у ободне парцеле, на начин да се не омета њихова функционалност и капацитети грађења.

Приликом реконструкције постојећих и планирања нових раскрсница, поштовати следеће услове:

- обезбедити потребне зоне прегледности;
- полупречнике лепеза у зони раскрснице, утврдити на основу криве трагова меродавних возила (комунално и ватрогасно возило);
- адекватно решити прихватање и одводњавање површинских вода, у затворен систем атмосферске канализације.

Минималну ширину тротоара пројектовати тако да се омогући кретање особа за посебним потребама. У зависности од расположивог простора у регулационом појасу улице, ширина тротоара се може повећати, а могуће је пројектовати и зеленило у уличном појасу.

При изради техничке документације обавезна је примена важећих прописа о стандардима приступачности.

Уређење пешачких стаза и тротоара могуће је пројектовати од бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена пешачких токова, јер се, на овај начин, поред обликовног и визуелног ефекта, постиже и практична сврха код изградње и реконструкције комуналних водова (прикључних инсталација).

### **Б.3.2. Инфраструктурне мреже и објекти**

Постојећа и планирана инфраструктурна опремљеност подручја Плана је приказана на графичким прилозима **број 6.1.** “План водопривредне инфраструктуре”, **број 6.2.** “План електроенергетске инфраструктуре”, **број 6.3.** “План електронске комуникационе инфраструктуре” и **број 6.4.** “План гасоводне инфраструктуре”.

#### **Б.3.2.1. Општа правила**

Објекте и мреже комуналне / техничке инфраструктуре изводити у складу са техничким условима и нормативима који су прописани за сваку врсту инфраструктуре и у складу са прописима о паралелном вођењу и укрштању водова инфраструктуре.

Приликом евентуалних планирања инсталација водити рачуна о следећем:

8. у заштитном појасу пута, може да се гради, односно поставља, водовод, канализација, топловод и други слични објекти, као и телекомуникациони и електро водови, инсталације, постројења, по предходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове;
9. инсталације се могу планирати на катастарским парцелама које се воде као јавно добро путеви, и на којима се општина Врњачка Бања води као корисник или је општина Врњачка Бања правни следбеник.

Општи услови за постављање предметних инсталација:

10. Траса предметних инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод пута.

Услови за укрштање инсталација са предметним путем:

11. да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви.
12. заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута евентуално спољне ивице коловоза, увећана за по 3,0 m са сваке стране,
13. минимална дубина инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 m;
14. минимална дубина инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,0 m.

Услови за паралелно вођење предметних инсталација са предметним путем:

15. инсталације морају бити постављене минимално 3,0 m од крајње тачке попречног профила пута (ножица насипа трупа пута или спољње ивице путног канала), изузетно ивице коловоза, уколико се тиме не ремети режим одводњавања;
16. на местима где није могуће задовољити услове из предходног става, мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа пута.

#### **Б.3.2.2. Водоснабдевање**

У планском подручју је планирана изградња водоводне мреже новим полиетиленским цевима високе густине, ради обезбеђења водоснабдевања планираних објеката, као и услова противпожарне заштите, у складу са важећим законским прописима.

Планирано је измештање у површину јавне намене (ул. Раде Чеперковић) постојећег секундарног водовода, а до измештања, у заштитном појасу, ширине по 2,5 m обострано у односу на осу водовода (укупно 5,0 m) није дозвољена доградња постојећих, ни грађење нових објеката.

## Правила уређења и грађења

Правила за изградњу водоводне инфраструктуре:

- трасу водоводне мреже полагасти између две регулационе линије у уличном профили;
- при паралелном вођењу и укрштању инсталација водовода са другим инсталацијама, обезбедити минимална растојања, која су регулисана техничким прописима из предметне области;
- минимално растојање од других инсталација је 1,0 m, изузетак се врши у зонама где није могуће испуњење наведеног услова, али тако да се не угрожава стабилност осталих објеката (мин. 0,5 m);
- димензионисање водоводних линија одредити на основу хидрауличног прорачуна, а узимајући у обзир потребну количину воде за гашење пожара, у складу са законским прописима;
- није дозвољено полагање водоводне мреже испод објеката високоградње; минимално одстојање од темеља објеката износи 1,5 m, тако да се не угрожава стабилност објеката;
- минимална дубина укопавања цеви водовода је 1,2 m од врха цеви до коте терена, а падови се одређују према техничким нормативима и прописима, у зависности од пречника цеви;
- водоводне цеви постављати изнад инсталација фекалне канализације, а испод електроенергетских каблова;
- на проласку цевовода испод пута (у надлежности локалне управе), предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за мин. 1,0 m са сваке стране; укрштање цевовода са државним путем се врши према условима управљача државног пута;
- на траси предвидети постављање довољног броја надземних противпожарних хидраната, а цеви мора да буду минималног пречника Ø100 mm, тако да се евентуални пожар на сваком објекту може гасити са најмање два хидранта;
- уколико се хидрантска мрежа напаја водом недовољног притиска (минимално потребни притисак је 2,5 bar) обавезна је уградња уређаја за повишење притиска.

### Б.3.2.3. Одвођење отпадних и атмосферских вода

Планско подручје се налази на подручју зоне III изворишта минералних вода, па се успоставља режим плански контролисане градње и коришћења простора, који обезбеђује заштиту квалитета вода и здравствену исправност воде изворишта.

Свака изградња је условљена санитарно – безбедним прикупљањем, евакуацијом преко канализационих колектора и пречишћавањем отпадних вода.

Квалитет испуштених отпадних вода мора бити у складу са законским и подзаконским прописима који дефинишу квалитет ефлуента, према рецепијенту у који се испуштају пречишћене воде.

Планиран је сепаратни систем канализационе мреже, посебно за:

- санитарно-фекалне воде, које се испуштају у јавну канализацију, а потом одводе на ППОВ;
- условно чисте атмосферске воде (под условом да им квалитет одговара одговарајућој класи вода (коју одређује надлежни орган за послове водопривреде), које се могу, без пречишћавања, упустити у јавну атмосферску канализацију, на зелене површине у оквиру парцеле, односно у реципијент);
- запрљане/зауљене атмосферске воде (са паркинг површина, интерних саобраћајница, манипулативних платоа и слично), за које се врши контролисани прихват и третман на објекту за примарно пречишћавање, пре испуштања у јавну атмосферску канализацију, односно у реципијент.

Планира се сепарациони систем канализација, раздвајајући употребљене воде од атмосферских вода.

Планирају се трасе цевне фекалне и атмосферске канализационе мреже унутар простора обухваћеног границом Плана, у регулацији планираних саобраћајница, односно у површинама јавне намене, ради њиховог одржавања или евентуалних интервенција на њима.

Планирано је измештање у површину јавне намене (ул. 13.октобра) постојећег санитарно-фекалног колектора, дужине око 300 m, а до измештања, у заштитном појасу, ширине по 1,5 m обострано у односу на осу колектора (укупно 3,0 m) није дозвољена доградња постојећих, ни грађење нових објеката.

## Правила уређења и грађења

Правила за изградњу фекалне канализације:

- трасу мреже канализације за отпадне воде (санитарно-фекалне канализације) полагати између две регулационе линије у уличном профилу;
- при паралелном вођењу и укрштању инсталација фекалне канализације са другим инсталацијама, обезбедити минимална растојања, која су регулисана техничким прописима из предметне области;
- минимално растојање од других инсталација је 1,0 m, изузетак се врши у зонама где није могуће испуњење услова, али тако да се не угрожава стабилност осталих објеката;
- мрежу санитарно-фекалне канализације пројектовати од канализационих цеви одговарајућег профила, не треба усвајати колекторе мањих пречника од Ø250mm, док за израду кућних прикључака усвојити минимални пречник од Ø150mm;
- није дозвољено полагање фекалне канализације испод објеката високоградње; минимално одстојање од темеља објеката износи 1,0 m, али тако да се не угрожава стабилност објеката;
- минимална дубина изнад канализационих цеви износи 1,5 m, мерено од горње ивице цеви, (уз испуњење услова прикључења објеката), а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода;
- највећа дубина укопавања зависи од месних геолошких, хидрогеолошких и геомеханичких услова, као и од носивости цеви која се уграђују. Дубина израде канала у отвореном рову обично никад није већа од 6,0 до 7,0 m. Преко те дубине прелази се на тунелску израду. У земљишту где је присутан висок ниво подземне воде, дубина укопавања не треба да буде већа од 4,0 m;
- ако није могуће гравитационо одвођење отпадне воде, предвиђена је изградња црпних станица шахтног типа;
- на проласку цевовода испод пута (у надлежности локалне управе), предвидети заштитне цеви (у свему у складу са условима управљача путне инфраструктуре);
- на траси предвидети изградњу довољног броја ревизионих шахтова на прописаном растојању од 160-200 DN, а максимално 45,0 m;
- за испуштање санитарно-фекалних и технолошких вода у јавну канализацију, прибавити услове и сагласност од надлежног комуналног предузећа, с тим да исте мора да задовоље прописане услове за испуштање у јавну канализацију, тако да се не ремети рад ППОВ, а квалитет ефлуента мора испунити граничне прописане вредности, у складу са важећом законском регулативом из предметне области.

Правила за изградњу атмосферске канализације:

- димензионисање атмосферске канализације одредити користећи меродавну усвојену вредност интензитета кише са најближе кишомерне станице;
- атмосферску канализацију градити као зацевљену, положену уз уличне саобраћајнице;
- трасе водити или у зеленом појасу дуж саобраћајнице или испод коловоза по осовини коловозне траке;
- атмосферску канализацију поставити изнад нивоа поземних вода уз обавезно заптивање спојева;
- условно чисте атмосферске воде, чији квалитет одговара класи вода (према прописима из предметне области), могу се без пречишћавања, путем уређених испуста, одвести у јавну атмосферску канализацију, према условима надлежног предузећа, путни канал или у водоток, уз сагласност управљача;
- за атмосферске воде са запрљаних/зауљених површина (паркинг, саобраћајнице, манипулативни простор и сл.), планирати одговарајући контролисани прихват и третман на објекту за примарно пречишћавање, пре испуштања у јавну атмосферску канализацију, а чишћење објеката за третман запрљаних/зауљених атмосферских вода, као и манипулацију са издвојеним уљима и седиментом вршити на начин да се у потпуности обезбеди заштита површинских и подземних вода од загађивања, у складу са важећом законском регулативом из предметне области.



#### Б.3.2.4. Електроенергетска инфраструктура

Простор обухваћен Планом гравитира постојећим трансформаторским станицама (ТС) 20/0,4 kV, 250 kVA „Липова школа”, ТС 20/0,4 kV, 250 kVA „Липова Жицман” и ТС 20/0,4 kV, 400 kVA „Метинске ливаде”. Наведене ТС су порталне, са великим бројем прикључених активних потрошача близу максимално дозвољеног оптерећења и не могу се планирати за напајање будућих објеката у планском подручју. Осим тога, удаљеност нових објеката од наведених ТС угрожава дозвољене падове напона код потрошача.

Према концепцији Плана генералне регулације, у планском подручју и окружењу планирано је грађење две нове ТС. Положај планираних ТС шематски је приказан у графичком делу Плана, а ова врста објеката се може градити и на другим локацијама, у складу са потребама и према условима надлежне електродистрибуције.

До планираних ТС предвиђена је градња и полагање кабловских водова 20 kV. У циљу рационалнијег коришћења грађевинског земљишта, планирано је подземно каблирање и измештање постојећих далековода напонског нивоа 20 kV.

До подземног каблирања постојећих далековода 20 kV, примењује се заштитни појас, по 10 m обострано у односу на осу далековода (укупно 20 m), у коме је за грађење објеката вискоградње и нискоградње, односно за било какве активности, неопходна сагласност надлежне институције, управљача електроенергетске инфраструктуре.

Дуж планираних улица у планском подручју, резервисани су коридори за изградњу електроенергетских инсталација, са јавном расветом.

#### Правила уређења и грађења

Правила за изградњу трансформаторских станица 20/0,4 kV:

- дистрибутивне трансформаторске станице градити на површинама јавне намене или уз обезбеђење локација на осталим површинама као монтажно-бетонске и стубне за 20/0,4 kV напонски пренос (изузетно се могу пројектовати и у оквиру објекта), у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног предузећа;
- минимална удаљеност трансформаторске станице од осталих објеката мора бити 3,0 m;
- монтажно-бетонске трансформаторске станице, градиће се као слободностојећи објекти. Могуће је изградити једноструке или двоструке;
- за изградњу оваквих објеката потребно је обезбедити слободан простор минималних димензија 5,8x6,3 m за изградњу једноструке монтажно-бетонске ТС и слободан простор минималних димензија 7,1x6,3 m за изградњу двоструке монтажно-бетонске ТС;
- за постављање носећег портала (порталног стуба) стубне трансформаторске станице, мора се обезбедити слободан простор димензија 4,2x2,75 m за изградњу темеља портала и постављање заштитног уземљења. Ове трансформаторске станице могу бити прикључиване и на подземне средњенапонске водове;
- поред објеката ових ТС обавезно предвидети слободан простор за изградњу слободностојећег ормана мерног места за регистровање утрошене електричне енергије јавног осветљења.

Правила за изградњу подземне електроенергетске мреже:

- дубина полагања каблова треба да је најмање 0,8 -1,0 m;
- при паралелном вођењу енергетских каблова до 10 kV и електронских комуникационих каблова, најмање растојање мора бити 0,50 m, односно 1,0 m за каблове напона преко 10 kV;
- при укрштању енергетских и електронских комуникационих каблова угао укрштања треба да буде око 90°;
- није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад електронских комуникационих, сем при укрштању, при чему минимално вертикално растојање мора бити 0,5 m;
- паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,50 m;

- није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације;
- при укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,30 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,50 m.

Правила за изградњу надземне електроенергетске мреже:

- надземну електроенергетску мрежу постављати на бетонске и гвоздене стубове, ван колских прилаза објектима;
- стубове надземне електроенергетске мреже постављати мин. 0,5 m од коловоза;
- електроенергетску мрежу градити у складу са важећом законском регулативом из предметне области.

Услови за изградњу јавног осветљења:

- светилке за осветљење саобраћајница се могу поставити на стубове расвете и декоративне канделабре поред саобраћајница и пешачких стаза;
- друга варијата је да се расветна тела поставе на стубове електроенергетске мреже или на посебне стубове уколико је електроенергетска мрежа подземно каблирана;
- користити расветна тела која су енергетски ефикасна, док извори напајања расветних тела могу бити и из области обновљивих извора енергије.

Правила за реконструкцију надземне електроенергетске мреже:

- реконструкција надземних водова свих напонских нивоа вршиће се на основу овог Плана и према условима надлежног предузећа, подразумева замену стубова, проводника и др. поштујући постојећу трасу вода.

### **Б.3.2.5. Електронска комуникациона инфраструктура**

У коридорима градских улица, планирано је полагање каблова електронске комуникационе (ЕК) инфраструктуре.

Уколико се врши реконструкција постојећих или изградња нових улица, пре изградње ЕК инфраструктуре, планирано је полагање одговарајућих цеви за накнадно провлачење каблова ЕК инфраструктуре.

На подручју Плана, предвиђена је примена нових дигиталних система преноса на бази xDSL технологије по новопроектваној мрежи (оптички и xDSL кабови) са увођењем нових сервиса/услуга.

Дигитална приступна мрежа треба да омогући пренос говорних сигнала, дигиталних сигнала података, широкопојасних сервиса, triple play сервиса и да након увођења локалних централа класе 5 (NGN мрежа) обезбеди нове сервисе (VoIP и сл.). У циљу изградње приступне мреже, уколико се укаже потреба, могућа је изградња Мултисервисног приступног чвора (MSAN-MultiService Access Node) MSAN, што ће омогућити широки опсег услуга. Проширење мреже планира се sukcesивно на бази реалних и процењених захтева за новим прикључцима и услугама.

### **Правила уређења и грађења**

#### ***Фиксна мрежа***

Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих објеката и каблова ЕК инфраструктуре, ни до угрожавања нормалног функционисања ЕК саобраћаја и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим кабловима и објектима, ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.

Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом, управљачем ЕК инфраструктуре, извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ЕК 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 трасе дефинисаних издатим условима.

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 и извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација.

Заштиту и обезбеђење постојећих објеката ЕК инфраструктуре 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.

Грађевинске радове у непосредној близини постојећих објеката ЕК инфраструктуре вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл).

У случају евентуалног оштећења постојећих објеката или прекида телекомуникационог саобраћаја услед извођења радова, инвеститор радова је дужан да надлежном предузећу надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида телекомуникационог саобраћаја).

Уколико предметна изградња условљава размештање постојећих објеката / каблова ЕК инфраструктуре, неопходно је урадити техничко решење/пројекат размештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката/каблова, које је саставни део техничке документације предметне изградње.

Сви инвеститори су дужни да се придржавају важећих законских прописа из области електронских комуникација, као и упутства Републичке агенције за електронске комуникације (РАТЕЛ) о реализацији техничких и других захтева, при изградњи електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава у стамбеним и пословним објектима, односно да се омогуће равноправни услови за пословање свих оператера.

За ЕК инфраструктуру примењују се одредбе важећих законских и подзаконских аката из предметне области.

ЕК каблове односно ЕК канализацију и припадајуће објекте, полагати у профилима градских улица испод тротоарског простора и испод зелених површина, на прописном међусобном растојању од осталих инсталација.

На прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима где се очекују већа механичка напрезања тла, каблове обавезно полагати кроз кабловску канализацију (заштитну цев).

При укрштању са саобраћајницом угао укрштања треба да буде 90°.

Дозвољено је паралелно вођење енергетског и ЕК кабла, са међусобним размаком од најмање: 0,5 m за каблове 1 kV и 10 kV и 1 m за каблове 35 kV.

Укрштање енергетског и ЕК кабла врши се на размаку од најмање 0,5 m. Угао укрштања треба да буде најмање 30°, по могућности што ближе 90°.

Енергетски кабл, се, по правилу, поставља испод ЕК кабла. Уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз одговарајућу заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m.

Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,80 m.

Дозвољено је паралелно вођење ЕК кабла и водоводних цеви на међусобном размаку од најмање 0,6 m.

Укрштање ЕК кабла и водоводне цеви врши се на размаку од најмање 0,5 m. Угао укрштања треба да буде што ближе 90°, а најмање 30°.

Дозвољено је паралелно вођење ЕК кабла и санитарно-фекалне канализације на међусобном размаку од најмање 0,5 m.

Укрштање ЕК кабла и цевовода санитарно-фекалне канализације врши се на размаку од 0,5m. Угао укрштања треба да буде што ближе 90°, а најмање 30°.

Од ивице зграда, ЕК кабл се води паралелно на растојању од најмање 0,5 m.

Технологија пакетске комутације развојом MSAN и DSLAM платформе не подразумева изградњу посебног кабловског дистрибутивног система, већ се кроз интернет протокол комуникација у фиксној електронској комуникационој мрежи пропушта и сигнал дистрибуције телевизијских и радијских програма. Изузетно, може се полагати кабловски дистрибутивни систем по правилима за полагање оптичких каблова.

### **Б.3.2.6. Гасоводна инфраструктура**

У планском подручју, планиран је развој мреже гасификације (у улицама где није изграђена), изградњом дистрибутивног гасовода, у оквиру површина јавне намене, за потребе снабдевања природним гасом потрошача у обухвату Плана.

#### **Правила уређења и грађења**

##### Дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви MOP 4 bar

Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода.

Минимално растојање темеља објеката од гасовода је 1 m.

При планирању саобраћајница и уређењу терена, потребно је поштовати прописане висине надслоја у односу на укопан гасовод, у зависности од услова вођења (у зеленој површини, испод коловоза и сл.).

Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у зеленој површини је 0,8 m.

Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у тротоару (рачунајући од горње ивице цеви до горње коте тротоара) је 1,0 m.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама и пругама, оса гасовода је по правилу под правим углом у односу на осу саобраћајнице. Уколико то није могуће извести, дозвољена су одступања до угла од 60°.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама, минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције, без примене посебне механичке заштите, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће, износи 1,35 m.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама, минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције, када се гасовод механички штити полагањем у заштитну цев, износи 1,0 m, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће.

Полагање гасовода дуж саобраћајница се врши без примене посебне механичке заштите, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће, с тим да минимална дубина

укопавања од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције пута у том случају износи 1,35 m. а све у складу са условима управљача пута.

Приликом укрштања гасовода са железничком пругом, минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње ивице прага железничке пруге износи 1,5 m, односно приликом укрштања гасовода са трамвајском пругом, минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње ивице прага трамвајске пруге износи 1,0 m.

Приликом укрштања гасовода са регулисаним воденим токовима, минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до дна регулисаних корита водених токова, износи 1,0 m, односно приликом укрштања гасовода са нерегулисаним воденим токовима, минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до дна нерегулисаних корита водених токова износи 1,5 m.

При паралелном вођењу гасовода са другим инсталацијама, потребно је поштовати важеће прописе о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar.

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних ПЕ гасовода  $MOP < 4 \text{ bar}$  са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

Табела број 4.

Минимално дозвољено растојање (m)		
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,2	0,4
Од гасовода до водовода и канализације	0,2	0,4
Од гасовода до вреловода и топловода	0,3	0,5
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,5	1,0
Од гасовода до нисконапонских и висконапонских ел. каблова	0,2	0,4
Од гасовода до каблова електронске комуникационе инфраструктуре	0,2	0,4
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,2	0,6
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише $3\text{m}^3$	-	3,0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од $3\text{m}^3$ , а највише $100\text{m}^3$	-	6,0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко $100\text{m}^3$	-	15,0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише $10\text{m}^3$	-	5,0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета већег од $10\text{m}^3$ , а највише $60\text{m}^3$	-	10,0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко	-	15,0

60m <sup>3</sup>		
Од гасовода и шахтова и канала	0,2	0,3
Од гасовода до високог зеленила	-	1,5
* растојање се мери до габарита резервоара		

Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода.

Приликом укрштања, гасовод се, по правилу, поставља изнад канализације. Уколико се мора поставити испод, неопходно је применити додатне мере ради спречавања евентуалног продора гаса у канализацију.

Минимална хоризонтална растојања подземних челичних гасовода МОР 16 бар и полиетиленских гасовода до 4 бар од надземне електромреже и стубова далековода су:

Табела број 5.

	Минимално растојање	
	При укрштању (m)	При паралелном вођењу (m)
1 kV ≥ U	1	1
1 kV < U ≤ 20 kV	2	2
20 kV < U ≤ 35 kV	5	10
35 kV < U	10	15

Минимално хоризонтално растојање се рачуна од темеља стуба далековода.

### Б.3.3. Попис катастарских парцела за јавне намене

На графичком прилогу **број 5.** - "План грађевинских парцела јавне намене са смерницама за спровођење", у размери 1:1.000, приказане су парцеле јавне намене у граници обухвата Плана, са потребним аналитичко-геодетским елементима.

Новоформиране грађевинске парцеле јавних намена

Табела број 6.

Ознака парцеле	Намена	Формирање грађевинске парцеле јавне намене		Површина грађевинске парцеле јавне намене (ha)
		Катастарска општина	Број катастарске парцеле	
ЈП1	Насељска саобраћајница С1	КО Липова	Делови кп.бр. 1/2, 1/3, 6/5, 11/2, 11/9, 11/4, 13/1, 13/2, 14/3, 22/1, 22/2, 22/3, 22/7, 22/9, 22/19, 23/1, 27, 32/1, 32/2, 37, 48, 151, 236 и 238/1	0,78.48
ЈП2		КО Врњачка Бања	Делови кп.бр. 967/4, 967/8, 967/17, 970/2, 970/3, 970/9 и 982/5	0,12.42
ЈП3	Насељска саобраћајница С2	КО Липова	Делови кп.бр. 5/1, 5/2, 5/3, 6/1, 29/1, 29/5, 29/7, 29/8 и 151	0,16.26

<b>ЈП4</b>			Делови кп.бр. 6/1, 8/1, 8/2, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 8/7, 22/3, 22/8, 22/9, 22/19, 27, 28, 29/7 и 33/2	0,31.78
<b>ЈП5</b>			Делови кп.бр. 23/1, 23/3, 23/5, 23/6, 24, 25/1, 26, 27, 108/7, 108/12, 109/1 и 111	0,19.90
<b>ЈП6</b>	Насељска саобраћајница С3	КО Липова	Делови кп.бр. 27, 32/2, 33/2, 33/3, 33/4, 33/5, 34/1, 34/3, 34/4, 34/6, 34/7, 34/8, 34/9, 34/10, 34/11, 34/12, 37, 38/1, 38/2, 38/3, 38/4, 38/5, 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 39/5, 39/6, 39/7, 39/8, 39/9, 39/10, 39/11, 40/2, 40/5, 40/6, 40/7 и 151	0,37.60
<b>ЈП7</b>			Делови кп.бр. 30/2, 31/1, 31/2, 31/3, 31/4, 32/1, 35/1, 35/2, 35/3, 36/1, 36/2, 49/1, 49/4, 155/1 <sup>2</sup> и 155/2 <sup>3</sup>	0,10.08
<b>ЈП8</b>	Насељска саобраћајница С4	КО Липова	Делови кп.бр. 42/1, 42/2, 42/3, 42/4, 42/5, 43/4, 43/2, 44/1, 44/2, 44/4, 45/1, 45/2, 45/3, 45/4, 46/1, 46/2, 46/3, 46/4, 46/5, 46/6, 47, 48, 151, 200/2 и 200/3	0,23.67
<b>ЈП9</b>		КО Врњачка Бања	Делови кп.бр. 960/2, 960/3, 960/5, 962/1, 962/2, 963/2, 963/4, 963/5, 963/6, 963/7, 963/8, 965/1, 965/2, 965/4, 967/1, 967/4, 967/15 и 2175/1 <sup>4</sup>	0,10.16
<b>ЈП10</b>	Насељска саобраћајница С5	КО Липова	Делови кп.бр. 7, 8/4, 8/5, 9, 11/1 и 11/3	0,09.71
<b>ЈП11</b>			Део кп.бр. 33/2	0,05.34
<b>ЈП12</b>			Делови кп.бр. 39/1, 45/4 и 46/3	0,05.37
<b>ЈП13</b>	Насељска саобраћајница С6	КО Липова	Делови кп.бр. 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5, 7, 10, 11/3, 11/4 и 13/1	0,28.49
<b>ЈП14</b>			Делови кп.бр. 29/7, 33/1, 33/2 и 33/3	0,07.19
<b>ЈП15</b>	Насељска саобраћајница С7	КО Липова	Делови кп.бр. 3/1, 3/2, 12, 13/1, 13/2, 14/1, 18/1, 18/2, 18/3, 111, 151 и 286	0,27.74

2 Кат.парцела бр.155/1 КО Липова одговара по површини кат.парцели бр. 2178/1 КО Врњачка Бања  
3 Кат.парцела бр.155/2 КО Липова одговара по површини кат.парцели бр. 2178/2 КО Врњачка Бања  
4 Кат.парцела бр.2175/1 КО Врњачка Бања одговара по површини кат.парцели бр. 1157/1 КО Липова

#### Б.4. Степен комуналне опремљености

За потребе издавања локацијских услова и грађевинске дозволе, неопходно је обезбедити одређени минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, односно обезбедити прикључке на саобраћајну и комуналну/техничку инфраструктуру, која је неопходна за несметано функционисање објеката.

Минимално је потребно обезбедити:

- приступ на јавну саобраћајну мрежу (директно);
- прикључак на водоводну и канализациону мрежу (санитарно-фекалну и атмосферску);
- прикључак на електроенергетску мрежу.

#### Б.5. Зелене површине

Структуру планираних зелених површина у планском подручју чине:

- самосталне зелене површине (заштитно зеленило);
- повезујуће зелене површине (дрвореди у градским улицама и скверови);
- зеленило интегрисано у стамбене и пословне локације.

**Заштитно зеленило** је планирано у делу простора са неповољном конфигурацијом терена за грађење објекта. Озелењавање треба извршити уз примену аутохтоних и компатибилних дрвенастих и жбунастих врста, као и примерака егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, без употребе алергених и инвазивних врста.

Важну категорију јавног зеленила представља „линијско зеленило“, односно зеленило улица (**дрвореди**). Приликом подизања дрвореда, треба поштовати следеће услове:

- дрворедна стабла треба да буду расаднички однегована, одговарајуће старости, без фитопатолошких и ентомолошких оштећења и правилно развијене крошње;
- садњу биљног материјала планирати за период када вегетација мирује, односно касну јесен или рано пролеће;
- садне јаме формирати према величини бусена и карактеристикама кореновог система дате врсте, избацити стерилну земљу и додати мешавину тресета и земље у одговарајућем односу, у зависности од врсте која се сади;
- вегетацију ускладити са подземним и надземним инсталацијама, по важећим прописима за њихово међусобно одстојање;
- приликом садње придржавати се норматива, који се односи на удаљеност стабла од ивице рова инсталације (одстојање се рачуна од стабла до ивице рова инсталације):
  - од водоводних инсталација, 1,50 m;
  - од канализационих инсталација, 2,50 – 3,0 m;
  - од гасовода, 2,0 m;
  - од електронске комуникационе инфраструктуре, 1,50 m;
  - од електроинсталација, 1,50 m;
  - од топловода, 2,0 – 2,5 m.

**Зеленило интегрисано у стамбене и пословне локације** и комплексе, поред санитарно-хигијенске функције, мора имати функцију обогаћивања укупне урбанистичко-архитектонске композиције. Простор за одмор и врт треба обезбедити према потребама корисника, а површине које се налазе уз саобраћајнице треба уредити у виду заштитних појасева зеленила. На парцелама треба обезбедити адекватну заступљеност зелених површина, са избором врста које ће функционално оплеменили простор и задовољити естетске критеријуме.

#### Б.6. Услови и мере заштите



### Б.6.1. Услови и мере заштите природних добара

У подручју Плана нема заштићених подручја, за које је спроведен или покренут поступак заштите.

Прописани су следећи услови заштите природе:

- 1) Намена површина мора бити усклађена са потребама, општим интересом и наменама одређеним планским документом ширег подручја и по хијерахији вишег реда.
- 2) Површине под зеленилом планирати у функцији заштите уз максимално очување постојећих зелених површина, у складу са предеоним карактеристикама предметног подручја.
- 3) Обезбедити обавезно процентуално учешће зеленила и уређених слободних површина у оквиру дефинисаних намена, у циљу одржавања и повећања процента постојећег зеленила и његове функционалности.
- 4) Обавезно је максимално очување и заштита високог зеленила и вреднијих примерака дендрофлоре (појединачна стабла, као и групе стабала).
- 5) За извођење радова који изискују евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре, неопходно је прибављање сагласности надлежних институција, како би се уклањање вегетације svelo на најмању могућу меру.
- 6) За ново озелењавање површина препоручује се примена претежно аутохтоних, брзорастућих врста, које имају изражене естетске вредности. Избегавати врсте које су детерминисане као алергене (тополе и сл.) као и инвазивне (багрем, кисело дрво и др.). Не дозвољава се озелењавање врстама које су за наше поднебље детерминисане као инвазивне: *Acer negundo* (јасенолисни јавор или негундовац), *Amorpha fruticosa* (багремац), *Robinia pseudoaccacia* (багрем), *Ailanthus altissima* (кисело дрво), *Fraxinus americana* (амерички јасен), *Fraxinus pennsylvanica* (пенсилванијски јасен), *Celtis occidentalis* (амерички копривић), *Ulmus pumila* (ситнолисни или сибирски брест), *Prunus radus* (сремза), *Prunus serotina* (касна сремза) и *Parthenocissus quinquefolia* (петолисни бршљан).
- 7) Прописати параметре за изградњу нових објеката и инфраструктурних коридора на начин да се не ремете постојеће подземне хидрографске везе и не угрожавају квалитативне карактеристике подземних и површинских вода.
- 8) Предвидети инфраструктурно опремање по високим еколошким стандардима. Изградњу комуналне инфраструктуре урадити на основу услова надлежних комуналних служби.
- 9) Обезбедити довољан број паркинг места у границама Плана како би се избегло паркирање на тротоарима, зеленим површинама или на коловозу.
- 10) Дефинисати обавезу мониторинга животне средине, уз могућност брзе интервенције у случају акцидентних ситуација.
- 11) Утврдити обавезу санације или рекултивације свих деградираних површина. Приликом грађевинских радова у границама Плана предвидети локације на којима ће се трајно депоновати неискоришћени грађевински и остали материјал настао приликом радова.
- 12) Предвидети све мере заштите у акцидентним ситуацијама уз обавезу обавештавања надлежних инспекцијских служби и установа.
- 13) Обавеза је инвеститора / извођача радова, да уколико у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минералшко – петрографског порекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, о томе обавести министарство надлежно за послове животне средине и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

### **Б.6.2. Услови и мере заштите непокретних културних добара и културног наслеђа**

У граници обухвата Плана и у непосредном окружењу се не налазе заштићени, евидентирани, нити објекти који уживају претходну заштиту по прописима из области заштите културних добара.

У близини предметног подручја налазе се археолошки локалитети: *Петрашиновићи, Код Жицмана, Речиште липовачког потока и Липовачки поток* са којих потичу случајни археолошки налази из периода антике — добра која уживају претходну заштиту по прописима из области заштите културних добара.

Због постојања археолошких локалитета у близини обухвата Плана постоји могућност појаве археолошких налаза приликом извођења земљаних радова.

Ако се у току извођења радова наиђе на до сада непознато археолошко налазиште или појединачни археолошки предмет (добра која уживају претходну заштиту по прописима из области заштите културних добара), извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

Уколико се, по прописима из области заштите културних добара, утврди да је односна непокретност или ствар културно добро, даље извођење грађевинских радова и промене облика терена могу се дозволити само након претходно обезбеђених археолошких истраживања, уз адекватну презентацију налаза и услове и сагласност службе заштите.

Надлежна установа за заштиту споменика културе има право да у току радова, ако се за тим укаже потреба, пропише заштитна археолошка истраживања и додатне мере заштите, зависно од значаја конкретног налаза.

Инвеститор објекта дужан је да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра које ужива претходну заштиту, које се открије приликом извођења радова, све до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

Забрањено је неовлашћено прикупљање археолошког материјала.

### **Б.6.3. Услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи**

Мере за спречавање и смањење загађивања ваздуха:

- вршити контролу и одржавање емисије загађујућих материја у ваздух у законски дозвољеним границама на подручју Плана;
- подстицати коришћење еколошки прихватљивијих енергената, обновљивих извора енергије и увођење енергетске ефикасности;
- вршити смањење броја индивидуалних котларница и ложишта, ширити систем централизованог снабдевања енергијом, ширити гасификациони систем;
- вршити обострано/једнострано озелењавање саобраћајница свих рангова и категорија и озелењавање свих површина у функцији саобраћаја (паркинг-простора, платоа);
- вршити реконструкцију постојећих и реализацију нових зелених површина свих категорија;
- спречити градњу објеката који могу на било који начин угрозити околину, односно који користе токсичне и опасне материје, производе буку, прашину, неугодне мирисе, а ради обезбеђења заштите ваздуха, воде и земљишта;
- сачувати свако постојеће вредно стабло или групацију високе вегетације. При озелењавању не користити инвазивне (агресивне алохтоне) врсте, као и врсте које су детерминисане као алергене (тополе и сл.);
- објекти услужних делатности, који радом представљају фокалне, тачкасте аеро-загађиваче, обавезни су да своје делатности обављају у складу са начелима заштите животне средине и важећим законским прописима о заштити ваздуха;
- за случај прекорачења граничних вредности нивоа загађујућих материја у ваздуху, предузети додатне техничко-технолошке мере, како би се концентрације загађујућих материја свеле на прописане вредности;

- вршити мониторинг квалитета ваздуха, према утврђеном Програму, на мерним местима за праћење квалитета ваздуха.

Мере заштите површинских и подземних вода:

- спречити негативне утицаје на квалитет вода и обезбедити да квалитет отпадних вода, које се испуштају у водоток, не наруше прописани квалитет воде у водотоковима;
- обавезно је комунално и инфраструктурно опремање планског подручја;
- формирати систем канализације отпадних вода и њихово пречишћавање, пре испуштања у реципијент;
- обавезан је претходни третман потенцијално загађених атмосферских вода са манипулативних и осталих површина преко сепаратора-таложника уља и масти до законом захтеваног нивоа, пре испуштања у реципијент;
- организовати мониторинг отпадних вода.

Мере заштите земљишта од загађивања и деградације обухватају:

- приликом изградње објеката, обавезно је прикључење на постојећу канализациону мрежу;
- у случају непостојања канализационе мреже у делу планског подручја, у ком се гради објекат, као прелазно решење су дозвољене искључиво водонепропусне септичке јаме;
- организовати управљање отпадом на подручју Плана;
- извршити ремедијацију и рекултивацију напуштених и локација угрожених историјским загађењем.

Мере заштите од буке и вибрација:

- обавезна је реализација појаса заштитног зеленила (антизвучне баријере) у оним деловима планског подручја, који могу представљати потенцијалне изворе буке;
- избор зеленила мора бити прилагођен зонским и локацијским условима, у складу са пејзажним и еколошко-биолошким захтевима;
- обавезно је озелењавање паркинг простора;
- вршити успостављање посебног саобраћајног режима, у зонама са могућим или очекивано повећаним интензитетима буке;
- поштовати дозвољене граничне вредности индикатора буке, прописане законском регулативом из предметне области.

Мере заштите од нејонизујућег зрачења:

- вршити откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима;
- применити средстава и опрему за заштиту од нејонизујућих зрачења;
- вршити контролу степена излагања нејонизујућем зрачењу у животној средини и контролу спроведених мера заштите од нејонизујућих зрачења;
- обезбеђивати материјалне, техничке и друге услове за систематско испитивање и праћење нивоа нејонизујућих зрачења у животној средини.

Мере управљања отпадом:

- санирати све локације на којима је неконтролисано депонован отпад на планском подручју,
- забрањено је одлагање, депоновање свих врста отпада ван простора одређених за ту намену, на планском подручју, непосредном и ширем окружењу;
- поступање и управљање неопасним отпадом вршиће се преко оператера који поседује дозволу за управљање неопасним отпадом, у складу са законском регулативом;
- поступање и управљање опасним отпадом и отпадом посебних токова, вршиће се преко оператера који поседује дозволу за управљање опасним отпадом, у складу са законском регулативом.

#### Б.6.4. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода и акцидентата

**Заштита од земљотреса** - Планско подручје припада зони 8°MCS скале (односно скале EMS-98). Заштита од земљотреса се спроводи кроз примену важећих сеизмичких прописа за изградњу нових и реконструкцију постојећих објеката и кроз трасирање коридора комуналне инфраструктуре дуж насељских улица и зелених површина на одговарајућем растојању од објеката. Ради заштите од

земљотреса, планирани објекти мора да буду реализовани и категорисани према прописима и техничким нормативима за изградњу објеката у сеизмичким подручјима.

**Заштита од пожара** - У циљу испуњења грађевинско – техничких, технолошких и других услова, планирани објекти треба да се реализују према важећим законским прописима из области заштите од пожара.

Заштита од пожара се обезбеђује изградњом планираног система водоснабдевања и хидрантске, противпожарне мреже, као и профилима саобраћајница, који омогућавају несметано кретање противпожарних возила.

Применом ових мера остварени су основни, урбанистички услови за заштиту од пожара.

#### **Б.6.5. Урбанистичке мере за прилагођавање потребама одбране земље**

У планском подручју нема услова и захтева за потребе прилагођавања потребама одбране земље.

#### **Б.7. Стандарди приступачности**

Обавезна је примена важећих прописа који се односе на услове којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са важећим прописима из предметне области.

#### **Б.8. Мере енергетске ефикасности изградње**

Приликом изградње објеката поштоваће се принципи енергетске ефикасности, у складу са важећом законском регулативом.

Препоручује се коришћење обновљивих извора енергије (соларни панели, топлотне пумпе и сл.).

### **В. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

Саставни део ових Правила грађења је Прилог број 1 – ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА (извод из ППР Врњачка Бања).

#### **ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

Сви објекти у одређеној зони претежне намене (површина/простор одређен графичким прилогом урбанистичке намене у коме се налази парцела) се граде према *Посебним правилима грађења* која су дата за ту ЗОНУ. Компатибилне намене које су дозвољене у оквиру одређене зоне претежне намене – представљају само дозвољене могућности начина пројектовања и коришћења објеката (а не и друга правила грађења).

##### **В.1. Правила грађења за зону породичног становања бањског типа “С2”**

*Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним планом, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена*

Дозвољена је изградња следећих објеката:

- породични стамбени објекат бањског типа (макс. 4 стамбене једнице);
- породични стамбено-пословни објекат, са пословањем макс. 30% корисне површине, с тим да пословање мора бити функционално и еколошки компатибилно са становањем (трговина, угоститељство, занатске делатности и сл.), уз поштовање мера заштите од буке, прашине, нежељених мириса, прљавштине и сл.;
- помоћни објекти у функцији главног објекта на парцели.

Ограничава се максимална површина једног објекта до 750 m<sup>2</sup> БРГП.

Компатибилне намене: Пословање функционални и еколошки компатибилно са становањем (трговина, угоститељство, занатске делатности и сл.) и објекти јавних намена (дечија заштита, здравство и сл.) у оквиру приватног сектора, са више од 30% БРГП објекта до 100% БРГП компатибилне намене, уз обавезну израду Урбанистичког пројекта и поштовање мера заштите од буке, прашине, нежељених мириса, прљавштине и сл.

У случају грађења објеката јавне намене у оквиру приватног сектора, применити важеће прописе који уређују конкретну област и у складу са правилима уређења и грађења из овог Плана.

Није дозвољена изградња вишепородичних стамбених објеката, ни друге врсте објеката, који нису наведени као објекти детаљне и компатибилне намене.

#### ***Услови парцелацију, препарцелацију и за формирање грађевинске парцеле***

Приликом формирања грађевинских парцела инсистирати на правилном правоугаоном облику и пропорцијама 1:1 -1:4.

Грађевинска парцела мора имати обезбеђен директан приступ на јавну саобраћајну површину.

Минимална површина грађевинске парцеле износи:

- слободностојећи објекат: 400 m<sup>2</sup> (са фронтом парцеле према улици мин. 12 m);
- двојни објекат: 300 m<sup>2</sup> (са фронтом према улици мин. 10 m);
- објекат у низу: 250 m<sup>2</sup> (са фронтом парцеле према улици мин. 8 m).

На катастарским парцелама у оквиру обухвата предметног плана, које услед примене предметног плана и изузимања површине за потребе регулације и парцелације саобраћајница, постају мање од планом дозвољене површине, дозвољава се изградња у складу са правилима предметног плана.

#### ***Положај објекта у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле***

Дозвољено је грађење слободностојећих објеката, двојних објеката и објеката у низу.

Објекат се поставља унутар простора оивиченог грађевинском линијом и границама грађења (које чине прописана удаљења од граница суседних парцела и суседних објеката).

Положај грађевинске линије је дефинисан у графичком делу Плана.

Дозвољена грађевинска линија подразумева дистанцу до које је могуће поставити објекте на парцели, а објекти могу бити више повучени ка унутрашњости грађевинске парцеле.

Удаљеност слободностојећих објеката од границе парцеле претежно северне, односно западне оријентације је минимум 1,5 m, а од од границе парцеле претежно јужне, односно источне оријентације је минимум 2,5 m.

Објекат у прекинутом низу се поставља на једну бочну границу грађевинске парцеле, а удаљење од друге бочне границе парцеле износи минимално 2,5 m, а дозвољена је и изградња објеката у непрекинутом низу.

Међусобна удаљеност објеката износи мин. 4,0 m.

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0 m, при издавању услова за реконструкцију, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

#### ***Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле***

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле, без обзира на типологију објекта, износи 30%.

Подземна етажа може бити већа од надземне, али не сме да заузима више од 50% површине грађевинске парцеле.

### ***Највећа дозвољена спратност објекта***

Највећа дозвољена спратност објекта износи до П+1+Пк.

Дозвољено је грађење сутеренске или подрумске етаже.

### ***Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели***

На истој грађевинској парцели је дозвољена градња више објеката (уз поштовање свих прописаних параметара овим Планом), при чему треба обезбедити потребне услове за технолошко функционисање, као и оптималну организацију у односу на сагледљивост, приступ и суседне кориснике.

### ***Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила***

#### ***Обезбеђивање приступа парцели***

Саобраћајни приступ грађевинској парцели мора бити директан са јавне саобраћајне површине. Грађевинска парцела може имати само један колски приступ. Приступ паркинг простору мора бити из парцеле, а не са јавне саобраћајне површине.

#### ***Паркирање возила***

Нова изградња или грађевинске интервенције којима се обезбеђује нови користан простор, условљене су обезбеђењем потребног броја паркинг места, у зависности од намене објекта, који се мора обезбедити на сопственој грађевинској парцели.

Нормативи за одређивање потребног броја паркинг места су дати у општим правилима грађења.

### ***Услови за прикључење на мрежу комуналне/техничке инфраструктуре***

***Хидротехничка инфраструктура:*** Прикључак објекта на водоводну мрежу извести, према условима надлежног предузећа, преко водомерног шахта, који се поставља на одговарајућем растојању од регулационе линије предметне парцеле (у складу са условима управљача водовodne инфраструктуре). У случају градње пословних објеката, поштовати услове заштите од пожара, у складу са прописима из предметне области.

Одвођење санитарно-фекалних вода спровести у јавну канализациону мрежу.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити на зелене површине унутар парцеле. Све зауљене воде, пре упуштања у атмосферску канализацију, пречистити на сепаратору уља и масти. Отпадне воде настале као резултат технолошког процеса, пре упуштања у насељски канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар парцеле.

***Електроенергетска инфраструктура:*** Прикључење објекта на електроенергетску инфраструктуру извести према условима надлежног предузећа, прикључним водом са јавне мреже у градској улици или са трансформаторске станице за веће потрошаче. Електроенергетску мрежу, од места прикључења на јавној мрежи до мерног места каблирати, а унутар парцеле се препоручује каблирање.

ЕК инфраструктура: Прикључење објеката на ЕК инфраструктуру извести према условима надлежног предузећа, прикључним каблом са ЕК инфраструктуре у градској улици. Препоручује се да се ЕК инфраструктура унутар локације изведе као кабловска.

Гасоводна инфраструктура: Прикључење објеката на гасоводну инфраструктуру извести према условима надлежног предузећа. Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. При полагању гасног прикључка поштовати одредбе важећих прописа. Траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна.

### ***Услови за уређење зелених површина на парцели***

Озелењавање површина на парцелама са стамбеним објектима, поред санитарно-хигијенске функције, треба да допринесе обогаћивању укупне урбанистичко-архитектонске композиције. У стамбеном делу парцеле, улаз треба да је истакнут раскошним зеленилом и/или цветњакком, у дворишном делу парцеле треба уредити простор за одмор и врт, а економске или пословне делове уредити комбинацијом дрвореда, група дрвећа и жбуња, у виду заштитних појасева зеленила.

На грађевинској парцели обезбедити минимално 30% зелених површина.

### ***Услови за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката***

Дозвољена је реконструкција (у постојећем габариту и волумену), адаптација, санација, инвестиционо одржавање и текуће (редовно) одржавање објекта, као и промена намене.

Дозвољена је могућност уклањања постојећег објекта или дела објекта.

Код доградње и надградње, обавезно је поштовање прописаних правила грађења у овом Плану.

Постојећи објекти, који се налазе између регулационе и грађевинске линије, се задржавају, уколико не ометају услове саобраћајне безбедности и прегледности.

За објекте изграђене пре доношења овог Плана, прихвата се постојећи индекс заузетости грађевинске парцеле (уколико је већи од прописаног овим Планом).

## **В.2. Правила грађења за зону становања “С2в”**

Примењују се правила грађења из одељка В.1. осим што је дозвољена компатибилна намена, вишепородично становање, уз обавезу израде Урбанистичког пројекта (кроз који се у оквиру анализе мора доказати да се не угрожавају елементарне карактеристике амбијента, начина функционисања и изгледа ширег контекста целине намењене породичном становању).

## **В.3. Правила грађења за зону апартмани и пансиони 1, “АП 1”**

***Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним планом, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена***

Дозвољена је изградња следећих објеката:

- апартмани и пансиони, при чему се могу градити и објекти апартманског и пансионског типа са пословањем макс. 20% корисне површине, с тим да пословање мора бити функционално и еколошки компатибилно са становањем (трговина, угоститељство, занатске делатности и сл.), уз поштовање мера заштите од буке, прашине, нежељених мириса, прљавштине и сл.;
- породични стамбени објекат бањског типа (макс. 4 стамбене једнице), уз примену правила грађења из одељка В.1.) за детаљну и компатибилну намену.

Компатибилне намене: Пословање функционални и еколошки компатибилно са становањем (трговина, угоститељство, занатске делатности и сл.) и објекти јавних намена (дечија заштита, здравство и сл.) у оквиру приватног сектора, са више од 20% БРГП објекта до 100% БРГП компатибилне намене - уз обавезну израду Урбанистичког пројекта и поштовање мера заштите од буке, прашине, нежељених мириса, прљавштине и сл.; вишепородично становање и хотели (уз примену правила грађења из овог одељка).

Није дозвољена изградња друге врсте објеката, који нису наведени као објекти детаљне и компатибилне намене.

### ***Услови парцелацију, препарцелацију и за формирање грађевинске парцеле***

Приликом формирања грађевинских парцела инсистирати на правилном правоугаоном облику и пропорцијама 1:1 -1:4.

Грађевинска парцела мора имати обезбеђен директан приступ на јавну саобраћајну површину.

Минимална површина грађевинске парцеле износи 600 m<sup>2</sup> за слободностојеће и двојне објекте (са фронтом парцеле према улици мин. 12 m), при чему је препоручена површина грађевинске парцеле 1.000 m<sup>2</sup>.

На катастарским парцелама у оквиру обухвата предметног плана, које услед примене предметног плана и изузимања површине за потребе регулације и парцелације саобраћајница, постају мање од планом дозвољене површине, дозвољава се изградња у складу са правилима предметног плана.

### ***Величина и положај објекта у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле***

Максимална површина једног (или више спојених објеката) објекта износи 1.200 m<sup>2</sup> БРГП.

Максимална величина појединачног слободностојећег објекта (једна форма, једна маса, укупна изграђена маса објекта изнад земље) је 1.200 m<sup>2</sup> БРГП. Двојни објекти (на једној или на две парцеле) се третирају као једна маса, форма, која не може бити већа од 1.200 m<sup>2</sup> БРГП.

Дозвољено је грађење слободностојећих и двојних објеката. У случају градње двојног објекта, обавезна је израда Урбанистичког пројекта (за обе парцеле), уз поштовање макс. величине целокупне форме од 1.200 m<sup>2</sup> БРГП.

Објекат се поставља унутар простора оивиченог грађевинском линијом и границама грађења (које чине прописана удаљења од граница суседних парцела и суседних објеката).

Положај грађевинске линије је дефинисан у графичком делу Плана.

Дозвољена грађевинска линија подразумева дистанцу до које је могуће поставити објекте на парцели, а објекти могу бити више повучени ка унутрашњости грађевинске парцеле.

Удаљеност слободностојећих објеката од границе парцеле је минимум 2,5 m.

Удаљеност двојног (једнострано узиданог) објекта од граница парцеле је минимум 2,5 m.

Удаљеност планираног објекта од другог слободностојећег или двојног објекта је мин. 5 m.

Међусобна удаљеност планираних објеката износи минимално 1/2 висине вишег објекта.

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0 m, при издавању услова за реконструкцију, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.



### ***Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле***

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле, без обзира на типологију објекта, износи до 40%.

Подземна етажа може бити већа од надземне, али не сме да заузима више од 50% површине грађевинске парцеле.

### ***Највећа дозвољена висина објекта***

Највећа дозвољена висина објекта до венца износи 9,5 m, а до слемена (највишег дела објекта) 13,0 m.

Дозвољено је грађење сутеренске или подрумске етаже.

### ***Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели***

прописаних параметара овим Планом), при чему треба обезбедити потребне услове за На истој грађевинској парцели је дозвољена градња више објеката (уз поштовање свих технолошко функционисање, као и оптималну организацију у односу на сагледљивост, приступ и суседне кориснике.

### ***Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила***

#### ***Обезбеђивање приступа парцели***

Саобраћајни приступ грађевинској парцели мора бити директан са јавне саобраћајне површине. Грађевинска парцела може имати само један колски приступ. Приступ паркинг простору мора бити из парцеле, а не са јавне саобраћајне површине.

#### ***Паркирање возила***

Нова изградња или грађевинске интервенције којима се обезбеђује нови користан простор, условљене су обезбеђењем потребног броја паркинг места, у зависности од намене објекта, који се мора обезбедити на сопственој грађевинској парцели.

Нормативи за одређивање потребног броја паркинг места су дати у општим правилима грађења.

### ***Услови за прикључење на мрежу комуналне/техничке инфраструктуре***

***Хидротехничка инфраструктура:*** Прикључак објекта на водоводну мрежу извести према условима надлежног предузећа, преко водомерног шахта, који се поставља на одговарајућем растојању од регулационе линије предметне парцеле (у складу са условима управљача водоводне инфраструктуре). У случају градње пословних објеката, поштовати услове заштите од пожара, у складу са прописима из предметне области.

Одвођење санитарно-фекалних вода спровести у јавну канализациону мрежу.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити на зелене површине унутар парцеле. Све зауљене воде, пре упуштања у атмосферску канализацију, пречистити на сепаратору уља и масти. Отпадне воде настале као резултат технолошког процеса, пре упуштања у насељски канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар парцеле.

***Електроенергетска инфраструктура:*** Прикључење објекта на електроенергетску инфраструктуру извести према условима надлежног предузећа, прикључним водом са јавне мреже у градској улици или са трансформаторске станице за веће потрошаче. Електроенергетску мрежу, од места прикључења на јавној мрежи до мерног места каблирати, а унутар парцеле се препоручује каблирање.

ЕК инфраструктура: Прикључење објеката на ЕК инфраструктуру извести према условима надлежног предузећа, прикључним каблом са ЕК инфраструктуре у градској улици. Препоручује се да се ЕК инфраструктура унутар локације изведе као кабловска.

Гасоводна инфраструктура: Прикључење објеката на гасоводну инфраструктуру извести према условима надлежног предузећа. Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. При полагању гасног прикључка поштовати одредбе важећих прописа. Траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна.

#### ***Услови за уређење зелених површина на парцели***

Озелењавање површина на парцелама са стамбеним објектима, поред санитарно-хигијенске функције, треба да допринесе обогаћивању укупне урбанистичко-архитектонске композиције. У стамбеном делу парцеле, улаз треба да је истакнут раскошним зеленилом и/или цветњакком, у дворишном делу парцеле треба уредити простор за одмор и врт, а економске или пословне делове уредити комбинацијом дрвореда, група дрвећа и жбуња, у виду заштитних појасева зеленила.

На грађевинској парцели обезбедити минимално 30% зелених површина.

#### ***Услови за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката***

Дозвољена је реконструкција (у постојећем габариту и волумену), адаптација, санација, инвестиционо одржавање и текуће (редовно) одржавање објекта, као и промена намене.

Дозвољена је могућност уклањања постојећег објекта или дела објекта.

Код доградње и надградње, обавезно је поштовање прописаних правила грађења у овом Плану.

Постојећи објекти, који се налазе између регулационе и грађевинске линије, се задржавају, уколико не ометају услове саобраћајне безбедности и прегледности.

За објекте изграђене пре доношења овог Плана, прихвата се постојећи индекс заузетости грађевинске парцеле (уколико је већи од прописаног овим Планом).

#### **В.4. Инжењерскогеолошки услови**

При изради техничке документације, неопходно је спровести детаљнија инжењерскогеолошка и геотехничка истраживања према важећој законској регулативи, у којој ће се дефинисати начин темељења објеката и остали услови.

#### **В.5. Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, урбанистичког пројекта и урбанистичко – архитектонског конкурса**

Планом нису одређене локације за које је обавезно спровођење урбанистичко – архитектонског конкурса.

Израда Урбанистичког пројекта је одређена у одељцима В.1, В.2. и В.3., а прописује се и обавезна израда Урбанистичког пројекта за сваку промену намене из планиране претежне у дозвољену компатибилну намену.

Формирање грађевинских парцела за објекте и површине јавне и остале намене врши се изградом пројекта парцелације/препарцелације (чији је саставни део Пројекат геодетског обележавања) или путем елабората геодетских радова.

## Г. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

У складу са прописима о планирању и изградњи, овај План представља плански основ за издавање одговарајућих аката, у складу са законом и за формирање грађевинских парцела за јавне и остале намене.

Приоритетна активност је израда техничке документације саобраћајница у обухвату Плана, заједно са пројектима хидротехничких инсталација (водовода, санитарно-фекалне и атмосферске канализације), јавним осветљењем и партерним решењем зелених површина и дрвореда.

Све врсте интервенција подразумевају превасходно спровођење плана у смислу реализације - издвајања површина јавне намене и парцелације у складу са правилима овог плана и датим координатама тачака регулационих линија. Када се приступа изградњи на одређеној парцели, обавезно је издававање површине јавне намене из предметне парцеле, а не и из суседних.

У колико је удаљеност планиране регулационе линије и постојеће границе парцеле мања од 14 cm, у смислу толеранције катастарске тачности, може се сматрати да је регулациона линија на граници парцеле (није потребно парцелисати тако мали остатак).

### ПРИЛОГ бр. 1

## ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА (извод из ПГР Врњачка Бања)

### ОПШТИ ПОЈМОВИ

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

Општа правила грађења важе на целој територији плана, осим ако посебним правилима није одређено другачије.

#### 17. Елементи урбанистичке регулације :

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

#### 18. Елементи искоришћења површине парцеле:

- **Површина основе објекта:**
  - површина обухваћена зидовима - затворени простори
  - површина обухваћена крововима - покривени простори
- **Индекс заузетости парцеле** јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима, а највећа дозвољена вредност за појединачне парцеле по зонама дата је у Посебним правилима грађења
- **Површина зеленила:**
  - површина под ниским зеленилом - површина земље заузета зеленилом (трава, жбуње, цвеће и сл.)
  - површина под високим зеленилом - површина покривена зеленилом (крошње биљака)
- **Процент зеленила** је однос површина под зеленилом (на тлу) и укупне површине грађевинске парцеле изражен у процентима.
- **Остале површине** - намењеним комуникацијама, саобраћају и сл.

19. Величина и позиција објеката које је могуће градити на парцели је одређена на различите начине, употребом следећих параметара :

- **Бруто развијена грађевинска површина (БРГП)** јесте збир свих надземних површина етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама). Површина надземног дела објекта је онај део површине, чија је кота пода изнад коте терена.
- **Индекс изграђености** - количник БРГП-а објеката и укупне површине грађевинске парцеле, а дозвољена вредност за одређене зоне је дата у Посебним правилима грађења и примењује се на парцелу (ако другачије није назначено).
- **Висина објекта** - тачна величина висине објекта (и/или делова објекта);
  - висина венца: висина фасадне равни; преломна тачка почетка кровне косине,
  - висина слемена: највиша тачка тачка крова - целокупног објекта.
- **Грађевинске линије (Г.Л.)** - линије које одређују минималну дозвољену удаљеност надземног дела објекта од регулационе линије.
- **Границе изградње** - друга ограничења у смислу удаљености од других објеката, граница парцела и сл., која проистичу из правила грађења.

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

21. Спратност и етаже :

- **Спратност објекта** – број спратова, који се броје од првог спрата изнад приземља па навише. Као спратови бројем се не изражавају приземље, подрум, сутерен и поткровље. Број спратова зграде чији су поједини делови различите спратности исказује се бројем спратова највишег дела зграде. Број спратова у згради на нагнутом терену исказује се према оном делу зграде који има највећи број спратова. Изражава се описом и бројем надземних етажа, при чему се подрум означава као По, сутерен као Су, приземље као П, надземне етаже бројем етажа, поткровље као Пк, а повучена етажа као Пс.
- **Подрум** – ниво у згради чији се под налази испод површине терена и то на дубини већој од једног метра.
- **Сутерен** - ниво у згради чији се под налази испод површине терена, али на дубини до 1,2 m.
- **Приземље** – прва етажа у згради изнад подрума и сутерена или изнад нивоа терена (ако зграда нема подрум или сутерен) на висини до 1,6 m од коте приступне саобраћајнице. За објекте који имају приступ са више саобраћајница, приземље се дефинише у односу на саобраћајницу која има највишу коту. За објекте који су повучени у односу на регулациону линију, приземље се дефинише у односу на нулту коту.
- **Спрат** – ниво у згради који се налази изнад приземља, а испод кровне конструкције или поткровља.
- **Повучени спрат** – последња етажа повучена од фасадне равни према јавној површини минимално 1,5 m у нивоу пода. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5 m изнад коте венца објекта у равни фасадног платна.
- **Поткровље или мансарда** – ниво у згради који је у целини или делимично изграђен унутар кровне конструкције зграде, са надзидком висине до 1,6 m од коте пода последње етаже.
- **Међуспрат** – ниво у згради који се налази између приземља и првог спрата и пројектује се обично у случајевима када су у делу приземља смештене пословне просторије. Међуспрат чини конструктивну целину са приземљем.
- **Полуспрат** – јавља се у случајевима када зграда има један или више спратова, а хоризонтална подела на спратове није спроведена у једној равни кроз целу зграду. Обично је подела извршена по половини зграде, а разлика у висини пода једног и другог дела је пола висине спрата. Тада се два полуспрата, које спаја доњи степенишни крак, сматрају једним спратом.
- **Галерија** – додатни ниво унутар светле висине етаже, који заузима максимално 70% површине пода основне етаже.

Подземна етажа је део објекта чије је кота пода испод површине терена.

Надземна етажа је део објекта изнад површне терена, чија је кота пода мин. 0,2 m изнад површине терена.

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

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

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

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

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

У складу са Законом превиђеном процедуром, могуће је одређивање – издвајање парцеле за редовну употребу објеката. За потребе формирања парцела за редовну употребу објеката у поступку озакоњења у густо изграђеним деловима насеља, минимална површина парцеле, само у овим случајевима, може да буде мања од минималне прописане за зонуу којој се објекат налази, уколико је испуњен услов да се остави најмање 1 m око објекта.

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

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

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

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

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

Било која врста изградње не може угрозити могућности суседа да на својој парцели гради у складу са правилима овог плана.

Дозвољене удаљености планираног објекта (или делова објекта) од граница суседних парцела и/или других објеката су дата посебним правилима грађења. Испади на објекту су делови објекта и за њих важе поменута правила минималне удаљености.

Објекат не може бити постављен на границу парцеле или на растојању од границе парцеле (објекта) мањем од прописаног – без сагласности суседа.

Када позиционирање објекта на парцели зависи од удаљености од суседних изграђених објеката (ако није другачије одређено посебним правилима) – минимална удаљеност објеката зависи од тога да ли постоје фасадни отвори (и која врста) на наспрамним фасадним зидовима (или деловима фасадних зидова).

У посебним правилима грађења су за сваку зону дати дозвољени типови поставке објеката. Правила о међусобној удаљености објеката која су дата у посебним правилима грађења не односе се на помоћне објекте.

Уколико графичким прилогом регулације није дата грађевинска линија – минимална удаљеност грађевинске линије од регулационе линије (улице или реке) је 5m.

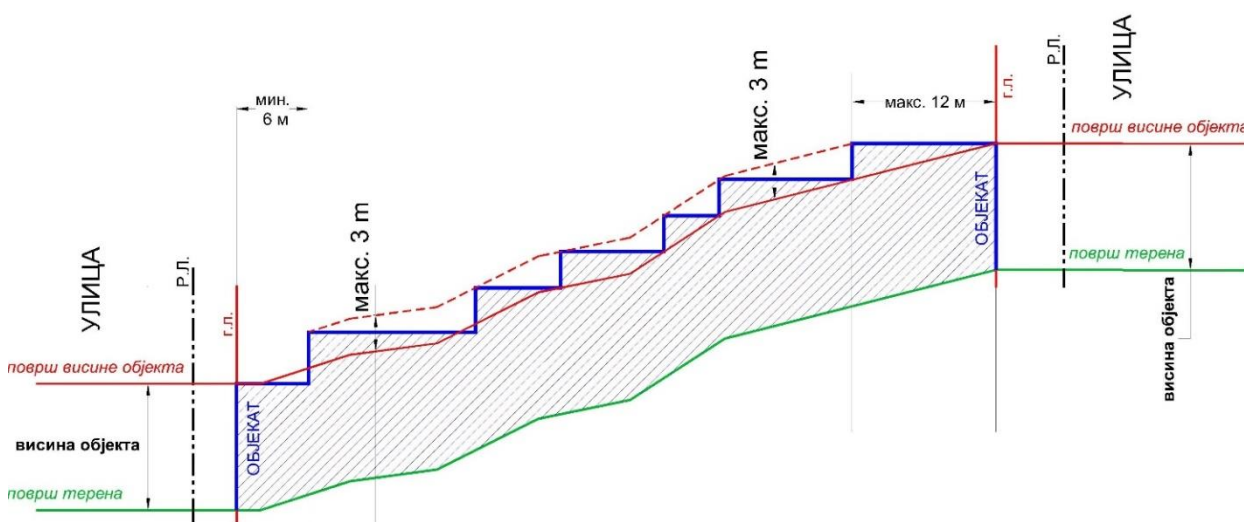
## ВИСИНА ОБЈЕКТА

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

Коте терена су елементи геодетског снимка - постојећег стања.

На косом терену висина објекта прати конфигурацију терена и одређује је површ висине објекта. Површ висине објекта је површ постојећег терена подигнута за меру висине објекта која је одређена посебним правилима грађења.

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



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

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

За објекте на регулационој линији и на растојању од 5m и мање - од регулационе линије :

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

За објекте који су повучени у односу на регулациону линију више од 5 m важи :

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

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

За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасадног зида према суседу, односно бочној граници парцеле (овде се не рачунају увучени делови повученог спрата (1,5 m) или коси делови кровних равни).

Венац је обликовни елемент горњег завршетка фасадне равни и може бити истурен из фасадне равни макс. 30 cm. Код косих кровова висина венца је висина фасадне равни зида до пресека са кровном равни. Код повучене етаже висина венца је висина зиданог дела фасадне равни (транспарентне или стаклене ограде се не рачунају) не рачунајући увучени део повучене етаже. Увучени спрат прати уличну регулацију - обавезно је повлачење етаже на страни објекта према регулацији јавне површине (бочно није обавезно), уколико у граф. прилогу регулације није додатно дефинисана грађевинска линија повучене етаже.

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

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

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

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

Приликом пројектовања објеката који се налазе на граници са зоном мање спратности обезбедити складно повезивање изгледа венаца на објектима, степеновањем спратности, везним елементима или елементима на фасади. Усклађивање висине постојећих и планираних објеката се односи на висину венца вишег објекта. Одступање од 1/5 спратне висине (ниже или више од венца постојећег објекта) се рачуна за складно повезивање. Када се у делу вишег објекта спушта висина венца (за потребе усклађивања уличних висина венаца) остатак објекта се може пројектовати каскадно, са више нивоа повучених етажа до дозвољене висине објекта.

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

## **СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА**

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

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

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

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

## КОТА ПРИЗЕМЉА

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

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

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

Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом ка улици (навише), уколико је кота терена више од 2,0 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 3,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице.

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

Ако парцела на стрмом терену излази на два могућа прилаза (горњи и доњи), одређују се и две коте приземља од којих се утврђује дозвољена спратност посебно за делове зграде оријентисане на горњу и доњу прилазну зону. Друга правила грађења важе у потпуности и за овај случај.

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

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1,6 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте приземља.

## ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА

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

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

Испади на објекту (еркери и сл.) су додатни елементи, а не главна фасадна раван.

Грађевинска линија се односи на главну фасадну раван, а не на еркере.

Еркери који садрже отворе и терасе, морају бити удаљени од отвора суседног стана – мин. онолико колико тај еркер излази из фасадане равни ( 45<sup>0</sup> хоризонтална пројекција).



Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m, ако савлађују висину преко 0,90 m, изнад површине терена - улазе у габарит објекта.

Ако се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

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

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

Светларник је површине у основи мин. 0,5 m<sup>2</sup> по дужном метру фасаде, али не мањи од 6 m<sup>2</sup>.

Подземни делови објеката :

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

## КРОВОВИ

Могуће су различите врсте кровова уз поштовање задатих висина објекта.

Код лучних (бачвастих) кровова - максимални нагиб тангенте на лук у тачки прелома кровне косине је <30°.

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

Мансардни кров не може имати испаде из фасаде објекта.

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

## ПАРКИРАЊЕ

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

Критеријуми за одређивање потребног броја паркинг места :

Табела 1: Нормативи за паркирање
----------------------------------

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

## ОГРАДЕ

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

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

У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, парцеле се по правилу не ограђују.

Парцеле за објекте од општег интереса се не ограђују.

Ограде парцеле на углу не могу бити више од 0,90 m од коте тротоара, због прегледности раскрснице. Дужину ограда која је висине до 0,90 m одређује општински орган надлежан за послове саобраћаја. Парцеле чија је ката нивелете виша од 0,90 од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. Максимална висина парапета транспарентне ограда је 0,40 m.

## ОДВОДЊАВАЊЕ И НИВЕЛАЦИЈА

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

22. Забрањено је одвођење/усмеравање воде на суседне парцеле и објекте.

23. Површинске воде и вода са кровова се одводе са парцеле слободним падом према зеленим површинама, природним сабирницима, јарковима и водотоковима или риголама, према улици (код регулисане канализације) са најмањим падом од 1%.

24. Забрањена је изградња објеката, као и одлагање и постављање било чега на простору који по логици нивелације терена - одводи, сабира атмосферске воде (бујице, вирови, потоци, реке и сл). Обавезно је одржавати и чистити ове делове парцела да могу да приме и пропусте очекивану количину воде.

25. Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама, а одвођење површинских вода мора бити контролисано и ако постоји потреба за тим, на парцели изградити и упојни бунар.

## ОСТАЛА ОПШТА ПРАВИЛА :

26. Садржај и квалитет пројеката треба да буде у складу са законима, правилницима и стандардима за пројектовање предметних типова објеката и простора.
27. У контактним зонама пословања и просторима намењеним становању, туризму, здравству, јавним функцијама и сл.- водити рачуна о лепоти урбаног пејсажа и визурама, одговарајућим компоновањем маса и/или употребом визуелних баријера, зеленила и сл.- заклонити нежељене садржаје.
28. На територији овог ПДР није дозвољено гајење стоке, живине и сл., изградња мини фарми, као ни изградња пластеника (фолијом покривених површина за гајење биљака).
29. У ЗОНАМА СТАНОВАЊА, АПАРТМАНА, ХОТЕЛА, ЗДРАВСТВА и сл. - нису дозвољене пословне и производне делатности које су потенцијални извори буке изнад прописаног дозвољеног нивоа утврђеног за зону становања (55 dB за дан и 45 dB за ноћ). У зонама становања где је бука иначе испод овог дозвољеног нивоа, као потенцијални извори повишења нивоа буке не смеју прећи постојећи ниво буке за више од 5 dB.
30. За грађевинске парцеле које су Планом намене површина - делом планиране за зеленило (парк, шума, парк-шума или остале зелене по) и тај део је већи од 15%, урбанистички параметри као што су - индекс изграђености и/или проценат заузетости на делу парцеле која је предвиђена за изградњу, може да се увећа до 20%, уз адекватно смањење процента зеленила (до 15% од планом предвиђеног), с тим, да остали параметри и услови остану задовољени. У том случају објекат се мора удаљити мин 2 m од границе намене предвиђене за изградњу, која је у контакту са том наменом зеленила.
31. За грађевинске парцеле од којих се Планом регулације изузима више од 20% површине за површине јавне намене (улице, реке, тргови и сл.) - максимална површина заузетости парцеле се може повећати за 20 % (уз адекватно смањење површине зеленила).
32. Укупно повећање заузетости на парцели (у односу на планирано за ту зону) – сабрано по било којим основама, не може бити веће од 20%.
33. Постојеће објекте на парцелама које су мање од планом предвиђене површине, је могуће реконструисати и дограђивати у складу са правилима плана.
34. Контејнери, канте за отпатке и сл. позиционирати на парцели, са адекватном калкулацијом потребног капацитета у складу са потребама садржаја и корисника. У колико није могуће на парцели – уз услове надлежног комуналног предузећа и/или управљача путева предвидети одлагање отпада на посебно одређеним/пројектованим пунктовима на јавној површини.
35. Механички системи за паркирање на парцели не улазе у проценат заузетости објеката.
36. Базени до 90 cm висине (изнад терена) се третирају као уређење терена, могу прећи грађевинску линију, али не и регулациону и не обрачунавају се у проценат заузетости парцеле.
37. Фасадни отвори нестамбених, помоћних, сервисних и сл. просторија морају имати парапет минималне висине 1,8 m – у случајевима где је врста отвора релевантна за удаљеност од суседних објеката/парцеле.
38. Дати проценат зеленила се односи на зеленило на нивоу партерног уређења.
39. У сутерену је дозвољено становање када је најмање један фасадни зид стана изнад нивоа терена, уз услов да испред фасадних отвора не постоји препрека (потпорни зид и сл.) на удаљености мањој од 6 m, тј. простор партера се не обрачунава у заузетост -припада партерном уређењу.
40. У обрачун бруто површине улазе и подземне етаже, ако се користе за становање или комерцијалну намену.

ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА  
Број: 350-315/22 од 11.11.2023.год.

ДИРЕКТОР  
Бранислав Бежановић,с.р.

---

С А Д Р Ж А Ј

**ОПШТИНСКО ВЕЋЕ**

**6. Одлука о отуђењу бицикли из јавне својине општине Врњачка Бања.....1**

**ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ**

**7. Одлука о испуњавању услова за отуђење посебних делова стамбене зграде за колективно становање на кп.бр.248/26 ко Врњачка Бања из јавне својине општине Врњачка Бања .....2**

**ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА**

**8. План детаљне регулације Стамбеног насеља у Липови, “СТ 2” .....5**