



**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ
ВРЊАЧКА БАЊА**

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ “ТП 1”

- елаборат за рани јавни увид -



**ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА
ВРЊАЧКА БАЊА**
ул. Војвођанска бр.3-5
В Р Њ А Ч К А Б А Њ А

март, 2026. година

ПРЕДМЕТ:	<p>ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ “ТП 1”</p> <p>- елаборат за рани јавни увид -</p>
НАРУЧИЛАЦ И НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	<p>Општинска управа Врњачка Бања Одељење за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове 36 210 Врњачка Бања, ул. Крушевачка бр.17</p>
ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:	<p>ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА 36 210 Врњачка Бања, ул. Војвођанска бр.3-5</p>
САРАДНИЦИ:	<p>“АРХИПЛАН” Д.О.О. за планирање, пројектовање и консалтинг 34 300 Аранђеловац, ул. Кнеза Михаила бр.66</p>
РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ:	<p>ВЛАДАН СТЕФАНОВИЋ, дипл.инж.арх. (бр.лиценце: ИКС 200 0922 06)</p>
РАДНИ ТИМ:	<p>ИВАН МИЛЕТИЋ, дипл.инж.саоб. МАРИЈА ТИЈАНИЋ, грађ.техн. ДРАГАНА БИГА, дипл.инж.арх. МАЈА СРЕЋКОВИЋ, дипл.инж.арх. ЈЕЛЕНА МИЛИЋЕВИЋ, дипл.инж.арх. АЛЕКСАНДРА МИЛОВАНОВИЋ, грађ.инж. ДИМИТРИЈЕ ЦЕНИЋ, дипл.инж.грађ. ГОРДАНА ГАМБЕЛИЋ, дипл.инж.геод. АЛЕКСАНДАР ГАВРИЛОВИЋ, дипл.инж.грађ. АЛЕКСАНДАР ВАСОЈЕВИЋ, дипл.инж.електро. ЗОРАН ХЕРЦЕГ, дипл.инж. птт саобраћаја</p>
ДИРЕКТОР:	<p>БРАНИСЛАВ БЕЖАНОВИЋ</p>

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење Агенције за привредне регистре - ОСА
- Решење о испуњењу услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова - ОСА
- Лиценца одговорног урбанисте
- Потврда о важности лиценце
- Изјава одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОДНИ ДЕО СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА	1
1.1. Повод за израду.....	1
1.2. Опис оквирне границе обухвата Плана.....	1
1.3. Правни и плански основ	1
2. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ШИРЕГ ПОДРУЧЈА	2
3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА	3
3.1. Постојећа намена површина.....	3
3.2. Постојећа саобраћајна инфраструктура.....	4
3.3. Постојећа комунална / техничка инфраструктура.....	4
4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	4
5. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА	5
5.1. Планирана намена површина.....	5
5.2. Планирана саобраћајна инфраструктура.....	6
5.3. Планирана комунална и техничка инфраструктура.....	6
5.4. Заштита животне средине.....	6
5.5. Заштита природних и културних добара.....	7
6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА	8

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Диспозиција предметног подручја у односу на непосредно окружење.....	1:10.000
2. Постојећа намена површина у оквиру обухвата планског подручја.....	1:1.000
3. Планирана намена површина у оквиру обухвата планског подручја.....	1:1.000
4. Шири приказ уклапања планиране намене површина у оквиру обухвата планског подручја у планирану намену према важећем Плану генералне регулације.....	1:2.500

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

- Одлука о изради Плана детаљне регулације “ТП 1” (“Службени лист општине Врњачка Бања”, број 15/25) и
- Мишљење Одсека за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове, бр. 002075942 2025 од 29.05.2025.године.

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење Агенције за привредне регистре
- Решење о испуњењу услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова
- Лиценца одговорног урбанисте
- Потврда о важности лиценце
- Изјава одговорног урбанисте

Посл. бр. **F1.142/2016**

PRIVREDNI суд у **KRALJEVU** судија **MILJKICA RADOVANOVIC**

као судија појединац у судскорегистарској правној ствари предлагача

OPSTINSKA STAMBENA AGENCIJA VRNJAČKA BANJA ul.Vojvodanska 3-5

ради уписа ~~.....~~ **povećanja osnovnog kapitala, proširenje delatnosti i promene**
lica ovlašćenog za zastupanje kao i upisa zamenika direktora

дана **26.12.2016.g.**....., донео је

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев предлагача за упис у судски регистар и одређује се упис у судски регистар, у регистарски уложак

бр. **7-185-00**....., података садржаних у прилозима уз пријаву бр. **2 3 4**

који су саставни део овог решења.

Судија,
Miljkica Radovanovic

Поука о правном леку: Против овог решења може се изјавити жалба, преко овог суда, **Privred.apelac.**.....

суду у **Beogradu** у року од 8 дана од дана достављања преписа решења.

4. Препис решења



		Прилог уз решење број	2
Број регистарског улошка регистарског суда и његово седиште		7 - 185 - 00, Привредни суд у Краљеву	
Ред. број	Фирма, односно назив и седиште, ознака регистра и број регистарског уписа, матични број и број рачуна оснивача односно име и адреса, лични број и број личне карте оснивача и члана	Број и датум акта о оснивању	Датум приступања
1	2	3	4
1	Општина Врњачка Бања	Одлука о оснивању ОСА-е, број 9-737/12, од 17.12.2012. године	
2			
3			
4			
5			
Уписани и уплаћени основни капитал; повећање, односно смањење основног капитала			

4. Прилог уз препис решења

Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија – прилог уз изворник решења и регистарски лист.

ОБРАЗАЦ: Прилог уз решење број 2

Ред. број	Укупан износ улога оснивача и члана	Врста и обим одговорности за обавезе субјекта уписа	Датум иступања
5	6	7	8
1	1.005.000, 00 динара	По Закону	
2			
3			
4			
5			

Уписани и уплаћени основни капитал; повећање, односно смањење основног капитала

Финансијска средства за рад Општинске стамбене агенције обезбеђују се из буџета Општине Врњачка Бања у укупном износу уписаног и уплаћеног основног капитала од 1.005.000, 00 динара. Удео оснивача у основном капиталу је 100 (с т о) одсто.

Судија,
М. Судинац-ВАНОВИЋ

4. Прилог уз препис решења

Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија – прилог уз изворник решења и регистарски лист.

ОБРАЗАЦ: Прилог уз решење број 2

Прилог уз
решење
број

3

Број регистарског улошка регистарског суда
и његово седиште

7 - 185 - 00

Привредни суд у Краљеву

Датум уписа

Ознака и број решења

Број уписа

Назив суда

26.12.2016.g.

F1.142/2016

3

PS Kraljevo

1. Делатности, односно послови и послови спољнотрговинског промета субјекта уписа

Нове делатности:

- 41.10 - Разрада грађевинских пројеката
- 42.11 - Изградња путева и аутопутева
- 43.11 - Рушење објеката
- 43.12 - Припрема градилишта
- 43.21 - Постављање електричних инсталација и
- 70.22 - Консултантске активности у вези са пословањем и осталим управљањем

Раније уписане делатности:


- 64.19 остало монетарно посредовање
- 68.10 куповина и продаја властитих некретнина
- 68.20 изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима
- 68.32 управљање некретнинама за накнаду
- 71.11 архитектонска делатност
- 71.12 инжењерске делатности и техничка саветовања
- 73.11 делатност рекламних агенција
- 73.20 истраживања тржишта и испитивање јавног мњења
- 81.21 услуге редовног чишћења зграда и
- 81.22 услуге осталог чишћења зграда и опреме.

Следи наставак број:

4. Прилог уз препис решења

Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија – прилог уз изворник решења и регистарски лист

ОБРАЗАЦ: Прилог уз решење број 3

			Прилог уз решење број	4
Број регистарског улошка регистарског суда и његово седиште		7 - 185 - 00 Привредни суд у Краљеву		
Датум уписа	Ознака и број решења	Број уписа	Назив суда	
26.12.2016.g.	F1.142/2016	3	PS Kraljevo	
1.	Имена лица овлашћених за заступање субјекта уписа и границе њихових овлашћења			
Уписују се: Бранислав Бежановић, ВД директора, без ограничења и Зоран Рајић, заменик директора, без ограничења Брише се: Зоран Рајић, ВД директора, без ограничења				
2.	Имена лица овлашћених за заступање субјекта уписа у обављању послова спољнотрговинског промета и границе њихових овлашћења			
<div style="text-align: right;">  <p>СУДИЈА, МР БРАНИСЛАВ БЕЖАНОВИЋ Судија, <i>[Signature]</i></p> </div>				
Следи наставак број:			4. Прилог уз препис решења	

Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија – прилог уз изворник решења и регистарски лист.

ОБРАЗАЦ: Прилог уз решење број 4

Потврђује се да је овај препис истоветан са
његовим изворником-овереним преписом који је написао
Кирил Уст - Лаичици и који се састоји, од 112 x 4
табака. Изворна исправа-оверен препис налази се код
Солсбвенце из Врџ Бање,

Такса за оверу по Тар. бр. у
износу од динара наплаћена је и про
писано повиштена на копију.

Из Општинске управе Општина: Зрњачка Бања.

Оп. Бр. 12245 20 16 год.



Лице
Кирил Уст



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 004866587 2025 14810 006 001 012 002
Датум: 09.12.2025.г.
Немањина 22-26, Београд

ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА
ВРЊАЧКА БАЊА
Број: 350-1839/25-2
Датум: 19. 12. 2025 год.
ВРЊАЧКА БАЊА

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон), и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), поступајући по захтеву ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА, из Врњачке Бање, улица Војвођанска број 3-5, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I „ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА“, из Врњачке Бање, улица Војвођанска број 3-5, матични број: 17831127, ПИБ: 107947891, ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II „ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА“, из Врњачке Бање, улица Војвођанска број 3-5, матични број: 17831127, ПИБ: 107947891 СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу **I** диспозитива, лиценца - „Б категорија“, број лиценце: 027Б02/25 за израду просторног плана подручја посебне намене, просторног плана јединице локалне самоуправе, генералног урбанистичког плана, плана генералне регулације, плана детаљне регулације и урбанистичко-техничких докумената.
- IV Трошкове поступка у износу од 816.481,00 динара сноси „ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА“.**
- V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.**

Образложење

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Привредни субјект „ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА“, из Врњачке Бање, улица Војвођанска број 3-5, матични број: 17831127, ПИБ: 107947891, поднео је, дана

24.10.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Б категорија“, као и допуну захтева дана 06.11.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упис у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 27.11.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију решења о регистрационој пријави брисања услед статусне промене припајања Агенције за привредне регистре Републике Србије, фотокопија извода из регистра о обавештењу о разврставању Републичког завода за статистику, пријава за разврставање јединице разврставања, по делатности Републичког завода за статистику, фотокопија решења о упису у судски регистар Привредног суда у Краљеву, и одлука о изменама и допунама одлуке о оснивању Општинске стамбене агенције,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**17 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**5 лица**),
4. Доказ о радном статусу за **17** запослених/радно ангажованих лица (фотокопија одговарајућег М обрасца и Уговора о раду/Уговора о радном ангажовању),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом просторног планера, лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Б категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. **„OPŠTINSKA STAMBENA AGENCIJA VRNJAČKA BANJA“**, из Врњачке Бање, улица Војвођанска број 3-5, уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 17831127, ПИБ: 107947891, шифра и назив делатности: 6810- Куповина и продаја властитих некретнина;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **6 лица са стеченим високим образовањем** на нивоу еквивалентном академским студијама, односно струковним студијама обима од најмање 300 ESPB, **одговарајуће струке** (инжењери архитектуре, грађевинарства и дипломирани просторни планер), и
 - **5 лица** са личном лиценцом, од којих **2 лица** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02** и активном лиценцом одговорног пројектанта, **1 лице** са активном лиценцом одговорног пројектанта, **1 лице** са активном лиценцом извођача радова, **1 лице** са активном лиценцом просторног планера за обављање стручних послова просторног планирања из стручне области просторног планирања ознаке **ПП 01**;

3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **816.481,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Б категорија“ подносиоцу захтева **„OPŠTINSKA STAMBENA AGENCIJA VRNJAČKA BANJA“**, из Врњачке Бање, улица Војвођанска број 3-5, матични број: 17831127, ПИБ: 107947891.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведеног, одлучено је као у диспозитиву.

Упутство о правном средству: Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.

МИНИСТАР

Александра Софронијевић

Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Владан П. Стефановић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 0612965782015

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0922 06



У Београду,
15. јуна 2006. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2025-13177
Београд, 03.06.2025. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 36/19)
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Владан П. Стефановић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 0922 06

**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 30.10.2025. године, као
и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије
По Одлуци Управног одбора
број: 01-634/1-4. од 11.04.2025. године,
овлашћено лице да привремено представља и заступа
Инжењерску комору Србије



**Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије**

Вељко Бојовић, дипл.пр.планер

На основу члана 38. став 3. Закона 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.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/2025) и члана 27. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19 и 47/25), одговорни урбаниста даје

ИЗЈАВУ

да је елаборат за рани јавни увид урађен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона.

У Врњачкој Бањи,
март, 2026. година



Одговорни урбаниста:

Владан Стефановић, дипл.инж.арх.
лиценца ИКС 200 0922 06

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОДНИ ДЕО СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

1.1. Повод за израду

Изради Плана детаљне регулације “ТП 1” се приступило на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације “ТП 1”, која је објављена у “Службеном листу општине Врњачка Бања”, број 15/25 (у даљем тексту: План).

У члану 12. Одлуке о изради Плана детаљне регулације “ТП 1”, која је објављена у “Службеном листу општине Врњачка Бања”, број 15/25, наводи се да се у складу са одредбама Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 94/24), не приступа изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину, на основу Мишљења Одсека за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове, бр. 002075942 2025 од 29.05.2025.године.

На графичком прилогу **број 1.** - „Диспозиција предметног подручја у односу на непосредно окружење“, приказано је подручје обухваћено Планом, у односу на непосредну околину.

На основу донете одлуке о изради, припремљен је овај елаборат за рани јавни увид, који садржи елементе потребне за упознавање јавности са општим циљевима, сврхом израде планског документа, могућим решењима и ефектима планирања.

1.2. Опис оквирне границе обухвата Плана

Оквирном (прелиминарном) границом Плана обухваћено је подручје површине око **4,30 ha**¹.

Оквирном (прелиминарном) границом Плана обухватају се:

- целе кп.бр. 462/1, 462/2, 462/3, 462/4, 465/1, 465/5, 465/6, 465/7, 467/2, 468/1, 468/4, 468/5, 468/6, 468/7 и 469 и
- делови кп.бр. 459, 461/1, 463/1, 463/2, 465/2, 465/3, 468/3, 470, 472/2, 503/6, 503/12, 503/17 и 2124/9, све у КО Врњачка Бања.

Граница Плана је дефинисана као оквирна (прелиминарна), а коначна граница планског подручја дефинисаће се приликом израде нацрта Плана.

1.3. Правни и плански основ

Правни основ за израду Плана чине:

- Закон о планирању и изградњи (“Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/2025);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19 и 47/25);
- Одлука о изради Плана детаљне регулације “ТП 1”, која је објављена у “Службеном листу општине Врњачка Бања”, број 15/25.

¹ Кроз анализу простора, приликом израде елабората за рани јавни увид, заокружен је прелиминарни обухват планског подручја, на начин да је проширена површина оквирног обухвата, тако да износи око 4,30 ha (у одлуци о приступању изради планског документа, оквирна површина обухвата износи око 3,13 ha). Сходно прописима о планирању и изградњи, обухват планског документа ће бити дефинисан у фази израде нацрта плана.

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације Врњачке Бање 2023-2030 („Службени лист општине Врњачка Бања”, број 26/24).

2. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ШИРЕГ ПОДРУЧЈА

Извод из Плана генералне регулације Врњачке Бање 2023-2030 („Службени лист општине Врњачка Бања”, број 26/24)

У одељку **ПЛАНСКИ ДЕО/4-ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА/4.2.-ПЛАНИРАНА НАМЕНА И БИЛАНС ПОВРШИНА**, наведено је:

„УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 2-1 претежно обухвата источни део “прстена” око централне зоне Врњачке Бање. Источни део ове целине је претежно планиран за породично становање мање густине са пратећим јавним функцијама, док је северни део (на потесу Врњачке реке) намењен новим туристичким садржајима - ширењу централне зоне у амбијенту парковског коридора, и (на потесу ул. Кнеза Милоша) пословању.

У оквиру ове целине су издвојене следеће подцелине :

- „ТП 3”- планирана за намену тржног центра

У оквиру ове целине су следећи планови детаљне регулације :

- ПДР-ТП 1, ПДР-ТП 2, ПДР-ТП 4 - намењени туристичкој понуди и
- део ПДР-ПШ1 (усвојен - “Службени лист општине Врњачка Бања”, број 21/23 и 23/23).”

У одељку **ПЛАНСКИ ДЕО/6-МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈУ ПГР/6.1.–Планови детаљне регулације (ПДР)**, наведено је:

„Израда Планова детаљне регулације (ПДР) је обавезна за целине које су у графичком прилогу посебно издвојене. Рок за израду ових ПДР-ова је 2 године. Постоје девет група планираних ПДР-ова :

- За претежну намену – туристичка понуда:

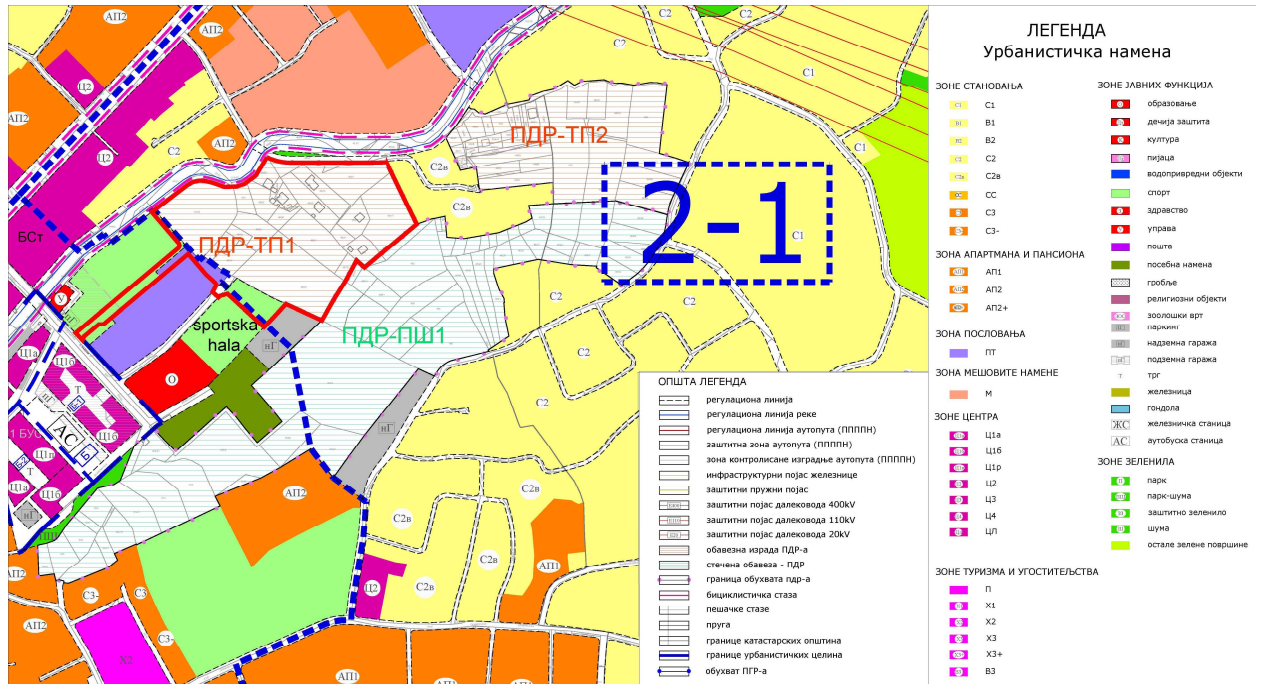
ПДР – ТП1 (3,73 ha), ТП2 (3,65 ha), ТП4 (5,80 ha), ТП5 (8,72 ha), ТП 6 (15,03 ha) и ТП7 (11,95 ha).

Све ове зоне се налазе дуж Врњачке реке, на потесу од зоне центра Ц1 до државног пута, у границама КО Врњачка Бања и КО Руђинци.

У овим зонама треба планирати садржаје туристичке понуде. Све зоне су у контакту са коридором регулације Врњачке реке и програмским садржајем - „парк до Мораве“. У оквиру ових ПДР-а, планирати мин. 30% парковских површина и мин. 50% садржаја у функцији туризма. Садржај сваког од ових планова треба да има елементе компатибилности са околним зонама намене (концентрација садржаја, физичке структуре и броја корисника; амбијенталне целине-шуме, линијски парк, рекреативна траса, река, гробље и сл.) и елементе заштите (магацински простори, индустрија, велике трговине, гробље, саобраћајнице и становање). Постојеће пољопривредне површине се до реализације планираних садржаја, могу користити као такве. До доношења одлуке о изради овог ПДР-а, за ове обухвате се примењују правила за зону намене „остале зелене површине“.

План детаљне регулације “ТП 1”

- елаборат за рани јавни увид -



Слика бр.1

Извод из Плана генералне регулације Врњачке Бање 2023-2030
Графички прилог бр.3 - Урбанистичка намена површина

3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

3.1. Постојећа намена површина

Шири контекст

Обухват предметног Плана се налази у средишњем делу Плана генералне регулације, део простора који је урбанистички релативно неуређен и неактивиран у контексту зона око централне зоне бање.

Предметно подручје се на северу ослања на Врњачку реку, а на југоистоку додирује парк-шуму која је обрађена у Плану детаљне регулације зоне “ПШ 1” (“Службени лист општине Врњачка Бања”, број 21/23 и 23/23). На југозападу се ослања на део блока са објектима Националног ватерполо тренажног центра и Хале спортова “Владе Дивац”, а на северистоку потезом парцела са породичним становањем (зона С2).

Преко моста на Врњачкој реци, улицама Цветна и Кнеза Милоша, предметно подручје се повезује са центром Врњачке Бање.

Терен и начин коришћења

На терену, у смислу конфигурације, постоји умерени до изражени пад терена према Врњачкој реци, од југа ка истоку. Значајна денивелација терена је изражена на к.п.бр. 468/3 КО Врњачка Бања, која је и највише обрасла густим зеленилом и која се донекле спојила са парк-шумом јужно од планског обухвата.

Осим неколико дворишта са стамбеним објектима (од којих су неки и урушени), спонтано распоређених у делу према Врњачкој реци, највећи део земљишта чини зеленило у форми ливаде или је необрађено и неуређено.

Ободни фактички пут, који иде од моста преко Врњачке реке уз само корито реке, је неасфалтиран и недовољне ширине.

Остало земљиште у граници Плана припада грађевинском земљишту, тачније земљиште у грађевинском подручју, изграђено (делови неких привредних објеката – к.п.бр. 503/17 и објекат Хале спортова “Владе Дивац” – к.п.бр. 503/12) и делимично изграђено (објекат Националног ватерполо тренажног центра – к.п.бр. 503/6).

У непосредној околини је земљиште које припада водном земљишту², корито Врњачке реке (к.п.бр. 2124/9 КО Врњачка Бања, у обухвату плана и к.п.бр. 2124/7 КО Врњачка Бања, изван обухвата плана).

На графичком прилогу **број 2.** - „Постојећа намена површина у оквиру обухвата планског подручја“, приказана је постојећа намена површина у оквиру подручја обухваћеног Планом.

3.2. Постојећа саобраћајна инфраструктура

Кроз подручје Плана не пролази саобраћајна инфраструктура, осим ободног фактичког пута који иде од моста преко Врњачке реке уз само корито реке и који је неасфалтиран и недовољне ширине.

3.3. Постојећа комунална / техничка инфраструктура

Према подацима из планског основа, генерално, предметна зона се не налази у оквиру подручја које је комунално уређено и опремљено, тако да не постоји комунална и техничка инфраструктура, осим дела кабловске канализације у самом граничном делу на југозападу и дела дистрибутивне гасоводне мреже у делу код Врњачке реке за приључење постојећих објеката.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљеви израде овог Плана су:

- дефинисање и утврђивање намене земљишта;
- дефинисање саобраћајног прикључења предметне локације на постојећу путну мрежу;
- сагледавање стања постојеће инфраструктуре и дефинисање услова прикључења на исту;
- одређивање нивелационог и регулационог решења са правилима уређења и грађења;
- растеређење централне зоне - отварање нових праваца развоја и локалних центара;
- омогућавање партерне комуникације посетилаца и адекватне изградње објеката и
- обезбеђење адекватне заштите животне средине.

2 Према KnWeb-у, к.п.бр. 2127/7 и 2124/9 КО Врњачка Бања припадају осталом земљишту у јавној својини, култура река.

5. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

Како се наводи у планском основу, туризам је приоритетна привредна грана у Врњачкој Бањи. Различите делатности и процеси, који су (или могу да буду) у сагласју са стратегијом развоја туризма, су описане у програмским елементима развоја и јасно је да се у готово свим поменутих функцијама препознаје настојање и стратегија да све оне буду (у мањем или већем обиму) део свеукупне туристичке понуде овог места. Тај велики фронт разнородних функција је стратешким поставкама и конкретним планским решењима из планског основа (осим регулисања и унапређења живота самих бањчана) усмерен унапређењу туризма. Развој туризма, на овој тачки, искључиво ће зависити од организације и менаџмента. Врхунски туристички и хотелијерски менаџмент, уз јасну стратегију и поштовање добрих планова, поново могу од Врњачке Бање да створе врхунску туристичку дестинацију.

Основни циљ израде овог Плана је стварање законског и планског основа за просторно уређење предметне зоне и утврђивање правила уређења и правила грађења за изградњу зоне туристичке понуде.

Планско подручје обухвата једну урбанистичку зону, “ТП 1” у оквиру које су планиране различите намене земљишта, претежно у туристичке сврхе.

Планским решењем се, на до сада неуређеном простору, успоставља нова урбанистичка регулација простора и омогућава коришћење грађевинског земљишта, у циљу успостављања и формирања нове туристичке зоне интегрисане са услугама и пословањем.

5.1. Планирана намена површина

Према концепцији планиране намене површина, у планском обухвату је грађевинско земљиште и планиране су површине за јавне и остале намене.

Површине јавне намене обухватају инфраструктурне коридоре у функцији друмског саобраћаја (путно земљиште саобраћајница С1, С2 и С3) и јавне линијске инфраструктурне објекте (водоводне, канализационе, електроенергетске и остале инфраструктуре).

Површине осталих намена обухватају:

- центар услуга и пословања и
- апартмани и пансиони.

Планирана намена површина

Табела број 1.

Р. бр.	Основна намена	Површина (ha)	Проценат учешћа (%)
Грађевинско земљиште			
Површине јавне намене		0,55	12,79
1.	Саобраћајнице	0,55	12,79
Површине остале намене		3,75	87,21
2.	Центар услуга и пословања	1,31	30,46
3.	Апартмани и пансиони	2,44	56,75
Укупно (од 1 до 3)		4,30	100

На графичком прилогу **број 3.** - „Планирана намена површина у оквиру обухвата планског подручја“, приказан је предлог планског решења у оквиру подручја обухваћеног Планом.

5.2. Планирана саобраћајна инфраструктура

Према предлогу саобраћајног решења, планира се изградња нових приступних саобраћајница (саобраћајница С1, С2 и С3), које ће обезбедити приступ предметној зони и повезивање са осталим делом бање. Саобраћајница С1 је планирана као северни наставак планиране саобраћајнице из планског основа, која пролази источно од Хале спортова “Владе Дивац” и Факултета за хотелијерство и туризам; саобраћајница С2 се планира по југозападној граници обухвата Плана и у делу према Врњачкој реци завршава се окретницом, а на супротном крају иде до планиране надземне гараже; док се саобраћајница С3 планира поред планираног Националног ватерполо тренажног центра до планиране саобраћајнице С2.

5.3. Планирана комунална и техничка инфраструктура

Након обављене сарадње са надлежним институцијама, биће могуће дефинисати развој објеката и система комуналне инфраструктуре (водоснабдевање, одвођење отпадних и атмосферских вода, електроенергетска и електронска комуникациона инфраструктура).

5.4. Заштита животне средине

Опште мере за спречавање и смањење загађивања ваздуха:

- умањити негативне утицаје на квалитет ваздуха, који могу настати услед активности у планском подручју;
- спроводити неопходне техничке мере заштите, на свим планираним објектима, у циљу смањења емисије загађујућих материја у ваздух;
- улице пројектовати тако да се постигне боља саобраћајна проточност и у складу са меродавним саобраћајним оптерећењем;
- дефинисати и утврдити трасе транспорта опасних и штетних материја, у ширем окружењу планског подручја;
- формирати зону дрворедног зеленила (једностраног/обостраног, једноредног /дворедног/ вишередног, једносратног/вишесратног), дуж улица, у складу са условима надлежне институције и синхрон планом инсталација;
- извршити пејзажно и партерно уређење свих паркинг површина;
- обезбедити одговарајући проценат зелених и незастртих површина на парцелама, аутохтоним дрвенастим и жбунастим, брзорастућим врстама, отпорним на загађење, при чему треба избегавати алергене врсте;
- вршити мониторинг квалитета ваздуха, према утврђеном Програму, на мерним местима за праћење квалитета ваздуха.

Опште мере заштите површинских и подземних вода:

- спречити негативне утицаје на квалитет воде у водотоковима на планском подручју и окружењу;
- обавезно 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 упуштања у рецепијент;
 - обезбедити да квалитет отпадних вода, које се испуштају у водотоке на планском подручју и окружењу не наруше прописани квалитет воде, у складу са законским прописима;
 - организовати мониторинг отпадних вода.

Опште мере заштите земљишта од загађивања и деградације обухватају:

- обавезно планирање и спровођење превентивних мера заштите приликом коришћења земљишта за све делатности за које се очекује да ће знатно оштетити функције земљишта;
- обавезно је управљање отпадом у складу са Законом о управљању отпадом и подзаконским актима;
- није дозвољено депоновање и одлагање отпада и отпадног материјала ван утврђених правила и прописаних услова;
- у фази изградње комплекса/локација рационално користити земљиште – хумусни слој сачувати за касније уређење терена;
- обавезно је управљање отпадним водама.

Опште мере заштите од буке и вибрација:

- обавезна је реализација појаса заштитног зеленила 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;
- успостављање посебног саобраћајног режима, у зонама са могућим или очекивано повећаним интензитетима буке.

Опште мере заштите од нејонизујућег зрачења:

- откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима;
- примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућих зрачења;
- контрола степена излагања нејонизујућем зрачењу у животној средини и контрола спроведених мера заштите од нејонизујућих зрачења;
- обезбеђивање материјалних, техничких и других услова за систематско испитивање и праћење нивоа нејонизујућих зрачења у животној средини.

5.5. Заштита природних и културних добара

На основу планске документације ширег подручја, у граници обухвата Плана, нема заштићених културних добара, као ни добара предложених за заштиту.

Обавеза је инвеститора, да уколико у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минералогско – петрографског порекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, о томе обавести ресорно министарство и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

Уколико се у току радова наиђе на археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и обавести надлежни завод, као и да предузме мере да се налаз не оштети или уништи, да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

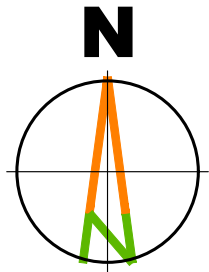
6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА

Након доношења Плана за предметно подручје, ствара се могућност за просторно уређење предметне зоне и за издавање одговарајућих дозвола за изградњу планираних објеката и садржаја.

Усвајањем Плана за предметно подручје, подстиче се развој локалне економије, активирање предметног простора и повећање вредности земљишта, као и формирање пријатне и комфорне амбијенталне целине за живот и развој туризма.

МАРТ, 2026. године

ГРАФИЧКИ ДЕО



ЛЕГЕНДА

Границе

- Граница обухвата планског подручја
- Граница обухвата плана генералне регулације
- Граница катастарске општине

Саобраћај

- Државни пут IА реда
- Државни пут IБ реда
- Државни пут IIA реда

Водотокови

- Река

Наручилац и носилац израде плана:
Општинска управа Врњачка Бања
Одељење за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове
ул. Крушевачка бр.17
В Р Њ А Ч К А Б А Њ А



Обрађивач плана:
ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА
ВРЊАЧКА БАЊА
ул. Војвођанска бр.3-5
В Р Њ А Ч К А Б А Њ А



Сарадници:
"А Р Х И П Л А Н" Д.О.О.
ул. Кнеза Михаила бр.66
А Р А Н Ђ Е Л О В А Ц



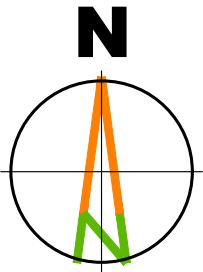
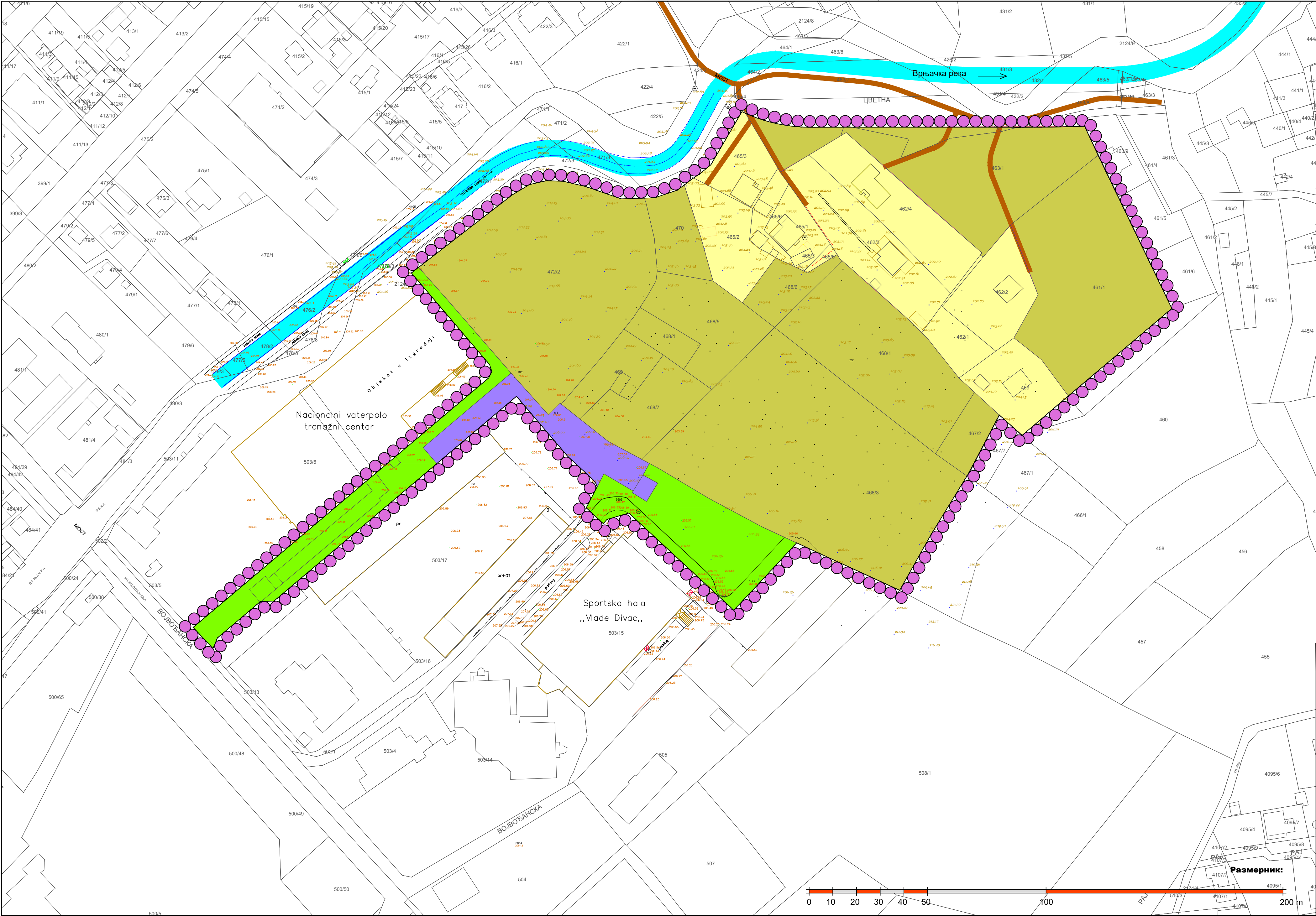
Назив плана:
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ТП 1"

Назив листа:
Диспозиција предметног подручја
у односу на непосредно окружење
Руководилац израде:

одговорни урбаниста: дипл.инж.арх. Владан Стефановић (ИКС 200 0922 06)



Размера: 1:10.000
Лист број: 1.
Датум: март, 2026.год.
Фаза израде: елаборат за рани јавни увид



ЛЕГЕНДА

Границе

- Граница обухвата планског подручја
- Граница катастарске парцеле

Намена површина

Грађевинско земљиште

Површине за јавне намене

Површине за спорт и рекреацију

- Површине за спорт и рекреацију

Површине за остале намене

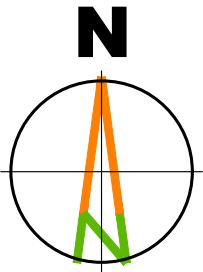
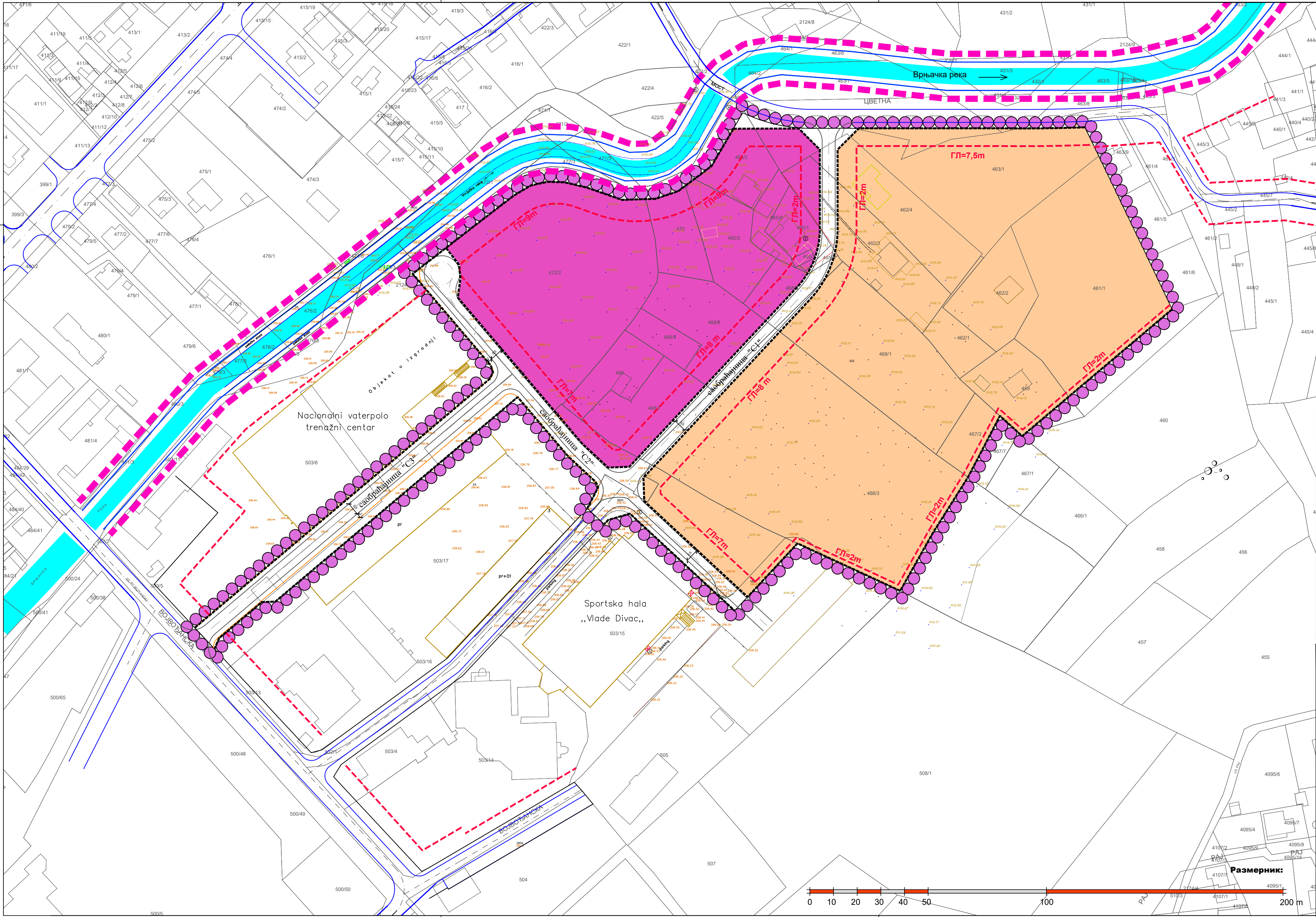
Инфраструктурни коридори, површине и објекти за саобраћајну инфраструктуру

- Фактички пут
- Површине за становање
 - Породично становање
- Површине за привредне делатности
 - Површине за пословање и производњу
- Неизграђено земљиште
 - Неизграђене површине

Водотокови

- Врњачка река

Наручилац и носилац израде плана: Општинска управа Врњачка Бања Одељење за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове ул. Крушевачка бр.17 В Р Њ А Ч К А Б А Њ А		
Обрађивач плана: ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА	ул. Војвођанска бр.3-5 В Р Њ А Ч К А Б А Њ А	
Сарадници: "А Р Х И П Л А Н" Д.О.О.	ул. Кнеза Михаила бр.66 А Р А Н Ђ Е Л О В А Ц	
Назив плана: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ТП 1"		
Назив листа: Постојећа намена површина у оквиру планског обухвата	Размера: 1:10.000 Лист број: 2.	Датум: март, 2026.год.
Руководилац израде: одговорни урбаниста: дипл.инж.арх. Владан Стефановић (ИКС 200 0922 06)	Фаза израде: елаборат за рани јавни увид	



ЛЕГЕНДА

Границе

- Граница обухвата планског подручја
- Граница катастарске парцеле

Елементи регулације

- Регулациона линија
- Грађевинска линија

Елементи саобраћајнице

- Ивица коловоза планираних саобраћајница
- Ивица коловоза саобраћајница преузетих из ПГР-а
- Оса коловоза
- Тротоар/пешачка стаза
- Бициклистичка стаза

Намена површина

Површине за јавне намене

Инфраструктурни коридори, површине и објекти за саобраћајну инфраструктуру

- Насељска саобраћајница

Површине за остале намене

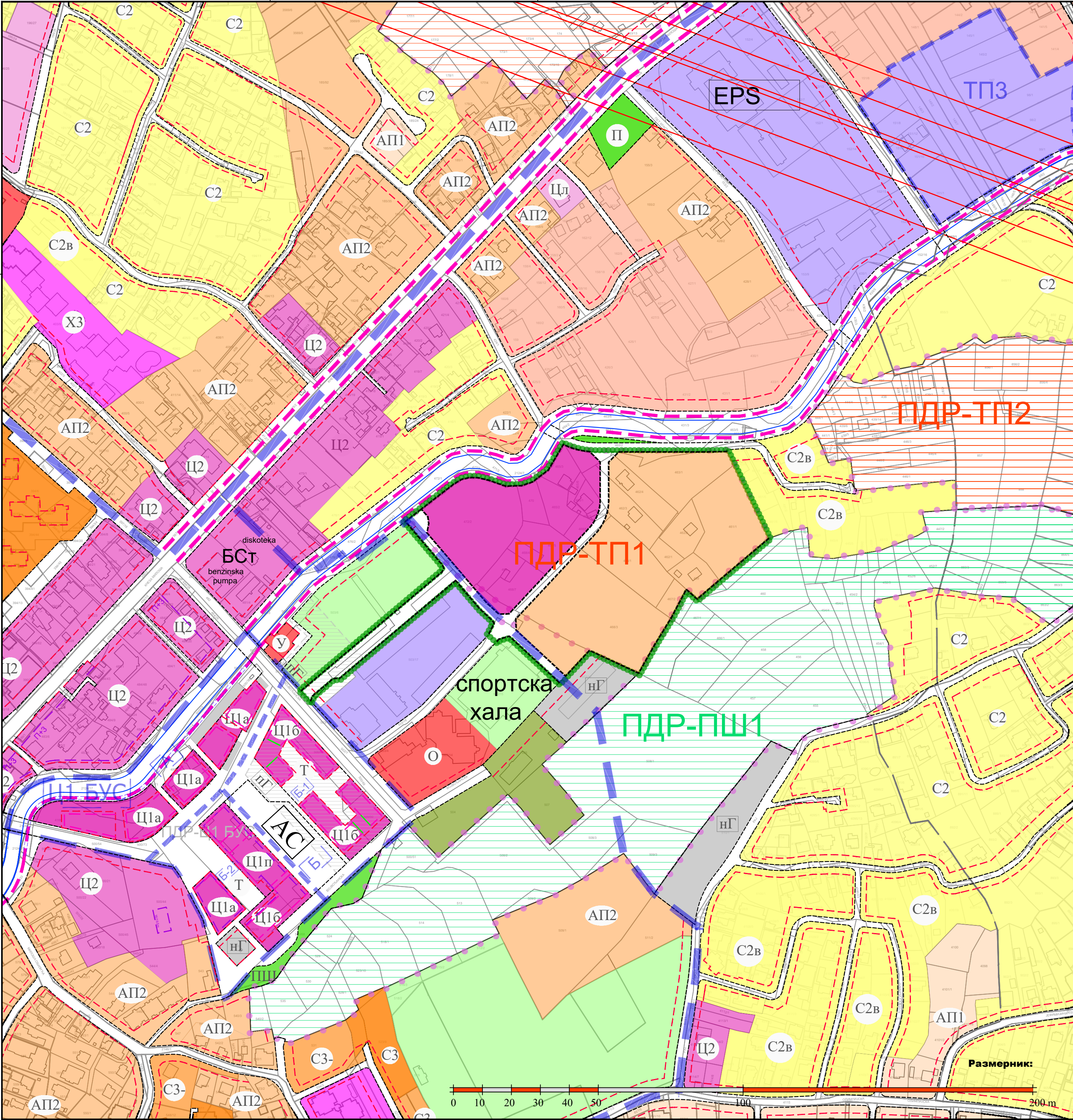
Површине за становање

- Центар услуга и пословања
- Апартмани и пансиони

Водотокови

- Врњачка река

Наручилац и носилац израде плана: Општинска управа Врњачка Бања Одељење за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове ул. Крушевачка бр.17 В Р Њ А Ч К А Б А Њ А		
Обрађивач плана: ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА	ул. Војвођанска бр.3-5 В Р Њ А Ч К А Б А Њ А	
Сарадници: "А Р Х И П Л А Н" Д.О.О.	ул. Кнеза Михаила бр.66 А Р А Н Ћ Е Л О В А Ц	
Назив плана: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ТП 1"		
Назив листа: Планирана намена површина у оквиру планског обухвата	Размера: 1:10.000 Лист број: 3.	Датум: март, 2026.год.
Руководилац израде: одговорни урбаниста: дипл.инж.арх. Владан Стефановић (ИКС 200 0922 06)	Фаза израде: елаборат за рани јавни увид	



ЛЕГЕНДА
Урбанистичка намена

ЗОНЕ СТАНОВАЊА

- C1 C1
- B1 B1
- B2 B2
- C2 C2
- C2в C2в
- CC CC
- C3 C3
- C3- C3-

ЗОНА АПАРТМАНА И ПАНСИОНА

- АП1 АП1
- АП2 АП2
- АП2+ АП2+

ЗОНА ПОСЛОВАЊА

- ПТ ПТ

ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ

- М М

ЗОНЕ ЦЕНТРА

- Ц1а Ц1а
- Ц16 Ц16
- Ц1п Ц1п
- Ц2 Ц2
- Ц3 Ц3
- Ц4 Ц4
- Цл Цл

ЗОНЕ ТУРИЗМА И УГОСТИТЕЉСТВА

- П П
- X1 X1
- X2 X2
- X3 X3
- X3+ X3+
- B3 B3

ЗОНЕ ЈАВНИХ ФУНКЦИЈА

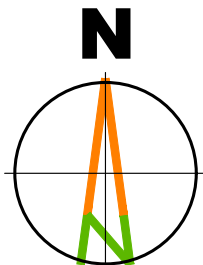
- О образовање
- Дз дечија заштита
- К култура
- Пј пијаца
- водопривредни објекти
- спорт
- здравство
- управа
- пошта
- посебна намена
- гробље
- религиозни објекти
- зоолошки врт
- паркинг
- надземна гаража
- подземна гаража
- трг
- железница
- гондола
- ЖС железничка станица
- АС аутобуска станица





ЗОНЕ ЗЕЛЕНИЛА

- П парк
- Ц3 парк-шума
- ЗЗ заштитно зеленило
- Ш шума
- остале зелене површине

ОПШТА ЛЕГЕНДА

- регулациона линија
- регулациона линија реке
- регулациона линија аутопута (ППППН)
- заштитна зона аутопута (ППППН)
- зона контролисане изградње аутопута (ППППН)
- инфраструктурни појас железнице
- заштитни пружни појас
- заштитни појас далековода 400kV
- заштитни појас далековода 110kV
- заштитни појас далековода 20kV
- обавезна израда ПДР-а
- стечена обавеза - ПДР
- граница обухвата пдр-а
- бициклическа стаза
- пешачке стазе
- пруга
- границе катастарских општина
- границе урбанистичких целина
- обухват ПГР-а
- обухват предметног планског подручја



Наручилац и носилац израде плана: Општинска управа Врњачка Бања Одељење за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове ул. Крушевачка бр.17 ВРЊАЧКА БАЊА			
Обрађивач плана: ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА		ул. Војвођанска бр.3-5 ВРЊАЧКА БАЊА	
Сарадници: "АРХИПЛАН" Д.О.О.		ул. Кнеза Михаила бр.66 АРАНЂЕЛОВАЦ	
Назив плана: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ТП 1"			
Назив листа: Шири приказ уклапања планираних намена површина у оквиру планског обухвата у намену површина према важећем Плану генералне регулације		Размера: 1:2.500 Датум: март, 2026.год.	Лист број: 4.
Руководилац израде: одговорни урбаниста: дипл.инж.арх. Владан Стефановић (ИКС 200 0922 06)		Фаза израде: елаборат за рани јавни увид	

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

- Одлука о изради Плана детаљне регулације “ТП 1” (“Службени лист општине Врњачка Бања”, број 15/25) и
- Мишљење Одсека за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове, бр. 002075942 2025 од 29.05.2025.године.

На основу члана 46. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.72/09, 81/09-испр., 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлука УС, 50/13-Одлука УС, 98/13-Одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/2018, 31/2019 и 62/23) и члана 36. Статута Општине Врњачка Бања („Службени лист општине Врњачка Бања”, бр. 23/2016 – пречишћен текст), Иницијативе бр. 002075942 2025 од 05.05.2025.г. ОПШТИНСКЕ СТАМБЕНЕ АГЕНЦИЈЕ, Скупштина Општине Врњачка Бања доноси

ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА
ВРЊАЧКА БАЊА
Број: 350-1124/25
Датум: 1.7.2025 год.
ВРЊАЧКА БАЊА

ОДЛУКУ

О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ТП1"

Члан 1.

Приступа се изради Плана детаљне регулације "ТП1" (у даљем тексту: План).

Члан 2.

Оквирном границом Плана детаљне регулације обухваћена је зона "ПДР-ТП1" (граф. прилог "Примена плана" у ПГР Врњачке Бање), простор између спортске хале, Врњачке реке, зоне „С2“ и Плана детаљне регулације „ПШ1“.

Граница обухвата, у потпуности у К.О. Врњачка Бања, дефинише се на следећи начин: За полазну тачку узима се северозападни угао к.п.бр. 472/2, одакле граница иде дуж граница к.п.бр 470, 465/2, 465/3 а затим границом к.п.бр. 463/1, 461/1, пресецајући к.п. бр. 459 и 461/1 настављајући се границом к.п. бр. 467/2, 468/3, 468/7 све до к.п. бр. 469 и свим парцелама унутар побројаних граница.

Графички приказ обухвата је саставни део ове одлуке (прилог 1).

Површина обухвата је приближно 3,73 ха.

Коначна граница плана детаљне регулације утврдиће се Нацртом плана.

Члан 3.

Услови и смернице планских докумената вишег реда за израду Плана детаљне регулације садржани су у Плану генералне регулације Врњачке Бање 2023-2030 („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 26/24) и гласе, за претежну намену – туристичка понуда: ПДР – ТП1 (3,73 ха). Ова зона је у контакту са коридором регулације Врњачке реке и програмским садржајем „парк до Мораве“. У оквиру ових ПДР-а, планирати мин. 30% парковских површина и мин. 50% садржаја у функцији туризма. Садржај овог плана треба да има елементе компатибилности са околним зонама намене (концентрација садржаја, физичке структуре и броја корисника; амбијенталне целине-шуме, линијски парк, рекреативна траса, река, гробље и сл.) и елементе заштите (магацински простори, индустрија, велике трговине, гробље, саобраћајнице и становање).

Постојеће пољопривредне површине се до реализације планираних садржаја, могу користити као такве. До доношења одлуке о изради овог ПДР-а, за ове обухвате се примењују правила за зону намене „остале зелене површине“.

Израда плана заснива се на планској, студијској, техничкој и другој документацији и резултатима досадашњих истраживања.

Члан 4.

За обухват плана детаљне регулације потребно је прибавити катастарске подлоге, топографске подлоге и катастар подземних инсталација, у дигиталном облику.

Члан 5.

Планирање, коришћење, уређење и заштита простора заснива се на принципима уређења и коришћења простора утврђеним чланом 3. Закона о планирању и изградњи.

Члан 6.

План се ради за потребе омогућавања партерне комуникације посетилаца и адекватне изградње објеката као и одређивање услова величине парцеле за потребе изградње нових објеката.

Члан 7.

Концептуални оквир планирања садржан је у Плану генералне регулације, предложене основне намене „зона туризма“. Туризам је приоритетна привредна грана у Врњачкој Бањи. Различите делатности и процеси, који су (или могу да буду) у сагласју са стратегијом развоја туризма, су описане у *програмским елементима развоја* и јасно је да се у готово свим поменутих функцијама препознаје настојање и стратегија да све оне буду (у мањем или већем обиму) део свукупне туристичке понуде овог места. Тај велики фронт разнородних функција - је стратешким поставкама и конкретним планским решењима овога ППР-а (осим регулисања и унапређења живота самих бањчана) усмерен – унапређењу туризма. Врхунски туристички и хотелијерски менаџмент, уз јасну стратегију и поштовање добрих планова, поново могу од Врњачке Бање да створе – врхунску туристичку дестинацију.

Члан 8.

Носилац израде плана је Општинска управа, која овом Одлуком израду плана поверава Општинској стамбеној агенцији општине Врњачка Бања.

Носилац израде прибавља услове и податке из чл. 45. и 46. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 32/2019).

Члан 9.

Финансијска средства за израду Плана детаљне регулације обезбеђена су, сагласно чл. 39. Закона о планирању и изградњи обезбеђена Одлуком о буџету општине Врњачка Бања за 2025.годину (“Сл.лист општине Врњачка Бања”, број 31/24), у разделу 5 директног корисника Општинска управа, глава 5.01.21. Пројектно планирање и набавка имовине, функционална класификација 620, програм 1101 Становање, урбанизам и просторно планирање, ПА 0002 Спровођење урбанистичких и просторних планова, економска класификација 511, назив Зграде и грађевински објекти, планирана су средства у износу од 7.200.000 динара из извора финансирања 01 (општи приходи и примања буџета).

Члан 10.

Рок за израду Нацрта плана износи 45 дана од дана ступања на снагу ове одлуке.

Члан 11.

Нацрт плана детаљне регулације биће изложен на јавни увид у трајању од 30 дана у згради Општинске управе Општине Врњачка Бања.

Члан 12.

У складу са одредбама Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 94/2024)), не приступа се изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину, на основу Мишљења Одсека за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове бр. 002075942 2025 од 29.05.2025.г.

Члан 13.

Елаборат Плана детаљне регулације израдиће се у пет примерака оригинала у аналогном и дигиталном облику који ће се по овери чувати код Скупштине Општине Врњачка Бања као доносиоца плана, Одсека за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове (два примерка), Општинске стамбене агенције и Републичког геодетског завода.

Члан 14.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Врњачка Бања”.

Скупштина Општине Врњачка Бања

Број: 002902479/25 од 27. јуна 2025. године



ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ

Иван Радовић



Република Србија
ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА
Општинска управа
Одељење за урбанизам, еколошке,
имовинско-правне и стамбене послове
Број: 002075942 2025
Дана: 29.05.2025. године
ВРЊАЧКА БАЊА

Општинска управа општине Врњачка Бања, Одељење за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове, решавајући по службеној дужности и на основу члана 5. став 2. и члана 10. Закона о стратешкој процени утицаја („Сл. гласник РС“, бр. 94/2024), а у вези са чланом 136. став 4. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“, број: 18/2016, 95/2018-аутентично тумачење и 2/2023 — Одлука УС), доноси

МИШЉЕЊЕ

За ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ТП 1“ није потребна израда стратешке процене утицаја плана на животну средину.

Образложење

Претежна намена подручја које је обухваћено предложеном границом Плана је туристичка понуда: ПДР – ТП1 (3,73 ха), уз претходну процену потребних капацитета за пословање и за јавне садржаје и површине.

Обухват Плана се налази у обухвату Плана генералне регулације Врњачке Бање 2023 - 2030 („Службени лист општине Врњачка Бања“, бр: 26/24). С обзиром на карактеристике будуће намене обухвата Плана, не постоје могућности директног значајног негативног утицаја на животну средину као ни евентуалног кумулирања са ефектима других садржаја у околини обухвата Плана.

На основу критеријума за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја садржаних у Прилогу I који је саставни део Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 94/2024), следи да предметни План нема већег негативног утицаја на заштиту животне средине и одрживи развој и могућег утицаја на ваздух, воду, земљиште, климу, биљни и животињски свет, природна станишта и биолошку, предеону и геолошку разноврсност, заштићена природна добра, становништво и здравље људи, културно наслеђе, инфраструктурне, индустријске и друге објекте и друге створене вредности, из разлога будуће намене површине обухвата Плана.

Обрадила

Снежана Костић

Snežana
Kostić-ENC



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Биљана Новоселац