



Република Србија

ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА

Општинска управа

Одсек за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове

Број: сл.

Дана: 21.03.2018.год.

ВРЊАЧКА БАЊА

Крушевачка 17 тел: 036/601-220

Б.Н.

Општинска управа – Одсек за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове Општине Врњачка Бања, на основу чл. 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе (Сл. гласник РС бр. 3/2010) и ПГР Врњачке Бање ("Сл. лист општине Врњачка Бања" бр. 27/2016), издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ ЗА К.П.БР. 586/1 К.О. ВРЊАЧКА БАЊА

ПОДАЦИ РГЗ, КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

*** *Подаци су преузети из јавне базе података катастра непокретности, са датумом ажурности 21.03.2018.*

к.п.бр. 586/1 К.О. Врњачка Бања	
површина парцеле	2456 m²
врста и начин коришћења земљишта:	
– градско грађевинско земљиште,	
јавни парк	2456 m²

подаци о носиоцу права на земљишту:

врста права и облик својине – државна својина РС, држалац

носиоци права и удео:

Општина Врњачка Бања 1/1

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

Према карти планираних намена у Генералном урбанистичком плану Врњачке Бање који је усвојен одлуком СО Врњачка Бања бр.350-255/86 од 16.4.1986.године, и који је био на снази 15.јула 1992.године, на дан ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл.гласник РС" бр.49/92), к.п.бр. 586/1 К.О.Врњачка Бања била је у зони парка.

УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН – ПГР ВРЊАЧКЕ БАЊЕ

Кат.парцела бр. 586/1 К.О. Врњачка Бања обухваћена је ПГР Врњачке Бање ("Сл. лист општине Врњачка Бања" бр. 27/2016).

ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ:

- » **ЗОНА ЗЕЛЕНИЛА: ПАРК** (припада групи **ЈАВНИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА**) – к.п.бр. 586/1 К.О. Врњачка Бања

МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈУ / ПРИМЕНА ПЛАНА:

Према карти ПРИМЕНА ПЛАНА:

- у оквиру намене **ПАРК**, обавезна је израда урбанистичког пројекта; Простор главног бањског парка је заштићен као СПОМЕНИК ПРИРОДЕ: **Пројектовање и изградња: у сарадњи са републичким Зводом за заштитиу природе.**

РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ:

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

РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ ДАТЕ СУ У ГРАФИЧКИМ ПРИЛОЗИМА РЕГУЛАЦИЈА И АНАЛИТИЧКА КАРТА, И ПОСЕБНОМ ПРИЛОГУ КООРДИНАТЕ ТАЧАКА РЕГУЛАЦИЈЕ:

Линија 13812-13811 је регулациона линија - линија разграничења јавне саобраћајне површине од зоне ПАРКА. Јужно од ове линије је јавна саобраћајна површина-пешаћка стаза.

Линија 13811-13810 је регулациона линија - линија разграничења јавне саобраћајне површине од зоне ПАРКА. Источно од ове линије је јавна саобраћајна површина-пешаћка стаза

Комплетан простор регулације (простор ограничен регулационим линијама) који садржи улице (са тротоарима, банкама, потребним простором за уличне грађевинске објекте, зеленило, инфраструктурне коридоре и сл.), скверове, плацеће уз улице, као и зоне намене тргови, припада просторима планираним за уређење и изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса и који су у јавној својини - у складу са посебним законом.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА:

(ЈАВНЕ) ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ / ПАРКОВИ

Паркови су најважније зелене површине Врњачке Бање међу најзначајнијим елементима идентитета и лепоте овог туристичког места. У сваком смислу се морају ширити са највећом пажњом. Потребно је наставити са уређивањем и изградњом ових површина у складу са локацијом, конфигурацијом и програмским садржајима околних зона.

Главни бањски парк (29,82 ха), осим простора који је заштићен као СПОМЕНИК ПРИРОДЕ (22,92 ха) укључује и парковске зоне од "Језера" до "Слашине" и Липовачког појаса (2,78 ха), око изворишта "Бели извор" (1,24 ха), парк на Црквеном брду (1,68 ха) и парк око бивоте "Снежник" (1,2 ха). Ове површине (6,9 ха) уредити са истом пажњом и садржајима намењеним туризму и процедурално прикључити заштићеном природном добру. Овде посебно издвајамо велики простор "Ливада код Језера" који треба уредити, између осталог и у функцији масовних окупљања (фестивали, концерти и сл.). Предлажемо пешачко и амбијентално повезивање овог простора са парком према "Слашини" - испод улице Слашински венац, чиме би се, поред атрактивности, обезбедио континуитет пешачких токова главног парка. Ова целина - Главни бањски парк, тако обједињује све минералне и лековите изворе и најатрактивније туристичке садржаје. **Пројектовање и изградња: у сарадњи са републичким Зводом за заштиту природе.**

Дуж регулације Врњачке и Липовачке реке, планиране парковске површине (и парк-шуме), осим садржаја рекреације и дружења, служе за реализацију хидро-грађевинских објеката за заштиту од поплава (уставе, ретеније, ујори и сл.). Ово ради у складу са интегралним програмом / пројектом заштите од поплава и бујица - у сарадњи са релевантним и ресектибилним установама / фирмама из ове области.

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ:

У правилима грађења су даћи урбанистички параметри за изградњу и коришћење парцеле. У зависности од значаја, сложености урбанистичке структуре и планиране физичке структуре - организација и уређење парцеле је даћи комбинавањем различитих параметара.

- Елементи урбанистичке регулације:
Регулациона линија (Р.Л.) је планирана граница између парцеле јавне намене и парцеле других намена.
- Елементи искоришћења површине парцеле:
Површина основе објекта :
 - површина обухваћена зидовима - затворени простори
 - површина обухваћена крововима - покривени простори

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

Површина зеленила:

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

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

Остале површине - намењене комуникацијама, саобраћају и сл.

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

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) јесте збир свих надземних површина ештажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облоима, парапетима и оградама). Површина надземног дела објекта је онај део површине, чија је коша пода изнад коше терена.

индекс изграђености - количник БРГП-а објекта и укупне површине грађевинске парцеле, а дозвољена вредност за одређене зоне је даћа 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.

сиратност објекта - број и врста различитих ештажа објекта; у овом плану је даћа као - оријентациони параметар

грађевинске линије (Г.Л.) - линије које одређују минималну дозвољену удаљеност надземног дела објекта од регулационе линије или - линије које обавезују да се на њих постави фасада објекта; даће су на графичком прилогу. Осим основне грађевинске линије, понеде су одређене посебне грађевинске линије партера (приземног дела објекта) **Г.Л.парћ** и/или последње сирате (ештаже) **Г.Л.по.еи**.

груа ограничења у смислу удаљености од других објекта, граница парцела и сл.

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

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА - величина, облик и организација

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

Парцела се може делићи или укрупњавати у оквирима правила даћих у овом плану.

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

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

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

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

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 3,0 м. Објекти у радним зонама морају обезбедити противпожарни пут око објекта, који не може бити ужи од 3,5 м, за једносмерну комуникацију, односно 6 м за двосмерно кретање возила.

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

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

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

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

ВИСИНА ОБЈЕКТА

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

Коше шерена су елементи теодетског снимка - постојеће стања.

На косом шерену висина објекта прати конфигурацију шерена и одређује је - **површ висине објекта**.

Површ висине објекта је - површ постојеће шерена подићнућа за меру **висине објекта** која је одређена овим правилником.

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

Дуж правца пада шерена, када објект суседнастио прати његову конфигурацију, висина објекта не може прећи **површ висине објекта** за више од 3,0 м.

За објекте на регулационој линији и на растојању мањем од 5 m од ре. линије :

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

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

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

Нулта коша је тачка пресека линије постојеће шерена и вертикалне осе објекта.

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

За објекте у зонама центра "Ц" меродавна је једино коша присујне регулације.

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

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

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

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

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

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

- за објекте који у приземљу имају несамбдену намену (пословање и делатности) коша приземља може бити максимално 0,20 m виша од коше шрошара (денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта).

ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску односно регулациону линију (рачунајући хоризонталну пројекцију испада), и то:

- излози локала - 0,30 m по целој висини, када најмања ширина шрошара износи 3,00 m, а испод те ширине шрошара није дозвољена изградња испада локала у приземљу;
- конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m.
- Суседнишће којим се присуја реконструисаном подруму или подићнућом приземљу могу да изађу и ван регулационе линије до максимално 1m уколико је ширина (преостало) шрошара минимално 3,0 m.
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00, на висини изнад 3,00 m

- Исиади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстирешице са и без стубова, надстирешице и сл.) на нивоу првог спрата, не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 м, односно регулациону линију више од 1,20 м и то на делу објекта вишем од 3,00 м. Хоризонтална пројекција исјага посматра се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Укупна површина ових грађевинских елемената не може прећи 30% фасаде изнад приземља.

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

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

Споје шемеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласности власника или корисника парцеле.

КРОВОВИ

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

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

Максимални нагиб косих кровова : 30°

Мансардни кров не може имати исјаге из фасаде објекта

ОПШТА ПРАВИЛА:

- Садржај и квалитет пројекта треба да буде у складу са законима, правилницима и стандардима за пројектовање предметних типова објекта и простора.
- Приликом пројектовања сеоских домаћинстава, пољопривредних и производних објекта, посебно обрађивати пажњу на :
 - распоред објекта и постројења у складу са технолошким процесом, поштујући еколошке и безбедносне услове као што су : удаљеност од суседа, заштити од нежељених мириса, буке, прашина,оглањање отпада и сл.
 - У контактним зонама са објектима и просторима намењеним становању, туризму, здравству, јавним функцијама и сл.- водити рачуна о лепоти урбане пејзажа и визурама: одговарајућим комбиновањем маса и/или утицајем визуелних баријера, зеленила и сл.- заклонити нежељене садржаје.
- На територији овог ППР није дозвољено јајење стоке, живине и сл.,изградња мини фарми, као ни изградња пластеника (фолијом покривених површина за јајење биљака) - осим у зони за коју је ово изричито дозвољено.
- У ЗОНАМА СТАНОВАЊА - нису дозвољене пословне и производне делатности које су пошеницијални извори буке изнад прописаног дозвољеног нивоа утврђеног за зону становања (55 дБ за дан и 45 дБ за ноћ). У зонама становања где је бука иначе испод овог дозвољеног нивоа, као пошеницијални извори повишења нивоа буке не смеју прећи постојећи ниво буке за више од 5 дБ.
- У зонама мешовитог пословања „ПМ“ -пословне и производне делатности које могу да угрозе околину буком изнад прописаног дозвољеног нивоа утврђеног за зону становања (55 дБ за дан и 45 дБ за ноћ), односно за делатности које су пошеницијални извори буке изнад прописаног нивоа условљава се израда Анализе утицаја на животну средину, којом треба да се потврди да је планирана примена техничких мера на њиховом ублажавању, уклањању, односно уклањању новог буке у законом прописане оквире.
- За грађевинске парцеле које су Планом намене површина - делом планиране за зеленило (парк, шума, парк-шума или остале зелене површине) и тај део је већи од 15%, урбанистички параметри као што су - индекс изграђености и/или проценат заузетости на делу парцеле која је предвиђена за изградњу, може да се увећа до 20%, с тим, да остали параметри и услови остану задовољени . У том случају, објект је могуће градити до границе намене предвиђене за изградњу, која је у контакту са том наменом зеленила .

- Максимална величина појединачних објеката (једна форма, маса објекта изнад земље) у зони АП1 и АП2 је 750м² БРГП.
- Постојеће објекте на парцелама које су мање од планом предвиђене површине, је могуће реконструисати и дограђивати у складу са правилима плана.

ПАРКИРАЊЕ

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

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

У изузетним случајевима као што су централне, пешачке зоне (зоне центара, хотели у пешачким зонама) - паркирање може бити организовано и на другој парцели или у оквиру заједничких и/или јавних паркиралишта – уз посебанаранжман/уговор (који одређује права и обавезе).

ОГРАДЕ

Зидане и друге врсте ограда представљају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оградe и капије буду на грађевинској парцели која се орађује.

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

У зонама вишестручине и вишестручине изградње, парцеле се по правилу не орађују. Парцеле за објекте од општег интереса не орађују се.

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

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

Ограде парцеле на улици не могу бити више од 0,90 м од које широкара, због безбедности раскрснице. Дужину оградe која је висине до 0,90 м одређује општински орган надлежан за послове саобраћаја.

Парцеле чија је коша нивелетне виша од 0,90 м од суседне, могу се орађивати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може представљати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. Максимална висина паркетне транспарентне оградe је 0,40 м.

Посебни критеријуми за оградe су даћи у посебним правилима грађења по зонама.

ОДВОДЊАВАЊЕ И НИВЕЛАЦИЈА

Посебно обрађивати пажњу на нивелацију парцеле и одвођење атмосферских и кишних вода.

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

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

ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На истој грађевинској парцели је могуће градити више објекта.

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

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

ШЕФ СЛУЖБЕ:

Славица Стаменић

