



Република Србија  
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,  
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ  
НИШАВСКИ УПРАВНИ ОКРУГ  
СЕКТОР ЗА ИНСПЕКЦИЈСКИ НАДЗОР  
Одељење републичке урбанистичко-грађевинске  
инспекције за инспекцијске послове урбанизма  
и контролу поверилих послова  
НИШ, ул. Страхињића Бана бб  
Број: 920-363-350-51/2019-18  
Датум: 6. Јануар 2020. године

### ЗАПИСНИК О ИНСПЕКЦИЈСКОМ НАДЗОРУ

Републичка урбанистичко-грађевинска инспекција је извршила ванредан, канцеларијски и теренски инспекцијски надзор над надзираним субјектом Одсеком за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове, Општинске управе општине Врњачка Бања, ул. Крушевачка 17, 36210 Врњачка Бања.

Инспекцијски надзор је извршен у просторијама надзираног субјекта и просторијама нишавског управног округа, од стране инспектора Тање Обрадовић дипл.инж.арх., број службене легитимације 18-33, Руководилац групе Ниш, републички урбанистички и грађевински инспектор.

Предмет инспекцијског надзора је контрола Плана генералне регулације Врњачка Бања („Службени лист општине Врњачка Бања“, број 8/2017) и то у делу утврђивања зона санитарне заштите и дефинисања правила грађења и уређења.

Започето дана 26. 12. 2019. године у 11 часова.

### УВОД

Инспекцијски надзор је извршен на основу права и дужности које произилазе из одредаба 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, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19) у складу са Законом о инспекцијском надзору (“Службени гласник РС”, број 36/15, 44/18 и 95/18), Закон о општем управном поступку (“Службени гласник РС”, број 18/16 и 95/18) и Законом о државној управи (“Службени гласник РС”, број 79/05, 101/07, 95/10 и 99/14).

Инспекцијски надзор је покренут по службеној дужности, на основу налога од 25.11.2019. године, издатог од стране начелника Одељења републичке урбанистичко-грађевинске инспекције за инспекцијске послове урбанизма и контролу поверилих послова, Зорана Ђелова.

Надзири субјекат је обавештен о предстојећем инспекцијском надзору пре почетка надзора достављањем Обавештења о предстојећем инспекцијском надзору.

Теренски инспекцијски надзор је извршен дана 26.12.2019. године када је уручен налог надзираном субјекту.

Инспекцијском надзору су присуствовали:

1. Славиша Пауновић, дипл.правник, Начелник општинске управе;
2. Владан Стефановић дипл.инж.арх., Одговорни урбаниста и руководилац израде Плана генералне регулације Врњачке Бање;
3. Бранислав Бежановић, Директор Општинске стамбене агенције Врњачка Бања.

Инспекцијски надзор је започет након прибављања неопходних докумената који се тичу предмета контроле и то:

- Текстуални и графички део предметног планског документа;
- Документациона основа;

## НАЛАЗ СТАЊА

Предмет вршења ванредног теренског и канцеларијског инспекцијског надзора је План генералне регулације Врњачка Бања. Предметни плански документ је израђен од стране Дирекције за планирање и изградњу ЈП Општина Врњачка Бања (сада: Општинска стамбена агенција Врњачка Бања). Одговорни урбаниста који је руководио израдом плана је Владан Стефановић дипл.инж.арх., број лиценце 200 0922 06.

Након извршеног инспекцијског надзора утврђено је следеће чињенично стање:

- у оквиру обухвата плана се налазе изворишта минералних и/или лековитих вода: Снежник, Слатина, Топла вода, Бели извор, Језеро, Борјак и Изворак;
- Просторним планом општине Врњачка Бања 2011-2021 („Службени лист општине Врњачка Бања“, број 13/2011) тачка 5.1.2., одређено је да се „Зоне заштите изворишта одређују на основу новог Правилника о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС“, бр. 92/08)“;
- У Извештају о стратешкој процени утицаја на животну средину Просторног плана општине Врњачка Бања, који је саставни део Одлуке о доношењу просторног плана, у тачки 3.4. су дефинисане опште Мере заштите изворишта водоснабдевања;
- Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС“, бр. 92/08), који се по смерницама из просторног плана као вишег и ширег планског документа користи за одређивање зона, прописује обавезну израду Елaborата о зонама санитарне заштите изворишта;
- у текстуалном делу предметног плана генералне регулације, у поглављу 1.8.2 Защита животне средине, 1.8.2.2. Минералне и лековите воде, дат је само општи текст о три зоне заштите (I -зона непосредне заштите, II- ужа зона санитарне заштите, III -шира зона санитарне заштите). НИСУ имплементиране одреднице из просторног плана, Извештаја о стратешкој процени утицаја на животну средину Просторног плана општине Врњачка Бања;

-Нису наведене координате обухвата зона нити назив Елабората на основу кога су у графичком делу уцртане линије зона. Мере заштите су дате као опште, и наведено је да су мере санитарне заштите уградјене у правилима уређења и грађења. Међутим, у делу правила уређења и грађења не постоје одреднице којима де утврђију мере санитарне заштите;

- Документациони део плана такође не садржи доказ да су приликом израде плана коришћени неопходни подаци (*Елабората о зонама санитарне заштите изворишта*) ни за једно од изворишта минералних и/или лековитих вода;

- Подаци који произилазе из мера санитарне заштите битно утичу на правила грађења и уређења, у неким случајевима су и одређујући јер се њима може забранити одређена намена;

-плански документ садрже правила за улепшавање насеља и објекта, поглавље 1.6.3., међутим, иста нису одређена и кроз правила грађења по зонама, тако да се у поступку спровођења не примењују као обавезна;

-Зона „С2К“ је дефинисана као породично становање у комерцијалним зонама, и дата су правила грађења: проценат заузетости-макс. 50%, проценат зелених површина на парцели-мин. 20% и висина венац/слеме-9/12м. Овако дефинисаним одредницама се не уочава различитост и оправданост утврђивања оваквих правила, нарочито ако се узме у обзир да су за вишепородично становање „С3“ дати параметри заузетост 30% и зеленило 30% и висина -10,5/13,5м;

-Приликом дефинисања правила грађења и уређења, нарочито код утврђивања броја паркинг места, није се водило рачуна о условима, који произилазе из *Закона о туризму* и *Правилника о условима и начину пружања угоститељских услуга, разврставању угоститељских објекта и минимално техничким условима за уређење и опремање угоститељских објекта*, иако је велики део подручја Врњачке Бање намењен изградњи ове врсте објекта.

## КОНСТАТАЦИЈА

Након извршеног инспекцијског надзора утврђено су следеће неправилности у Плану генералне регулације Врњачка Бања („Службени лист општине Врњачка Бања“, број 8/2017):

- 1) Чланом 33. 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, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19), прописано је да „документи просторног и урбанистичког планирања морају бити усклађени, тако да документ ужег подручја мора бити у складу са документом ширег подручја“. План генералне регулације Врњачка Бања („Службени лист општине Врњачка Бања“, број 8/2017) НИЈЕ усклађен са планом ширег подручја Просторним планом општине Врњачка Бања 2011-2021 („Службени лист општине Врњачка Бања“, број 13/2011);
- 2) Чланом 47. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019) је прописано да се приликом израде урбанистичких планова прикупљају подаци о постојећем стању, између осталих и организација, органа и предузећа за заштиту водотокова, као и зона заштите изворишта термоминералних, минералних и воде за пиће (став 2. тачка 3.). Напред наведено у вези је са чланом 77. Закона о водама („Службени гласник РС“, број 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018) је дефинисано да Министар

надлежан за послове здравља доноси решење о одређивању зона санитарне заштите. На основу правоснажног решења, зоне санитарне заштите се уносе у план управљања вода, просторни и урбанистички план и чланом 25. Правилника о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС“, бр. 92/08);

Плански документ, План генералне регулације Врњачка Бања („Службени лист општине Врњачка Бања“, број 8/2017), НИЈЕ израђен у складу са чланом 33. 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, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19) и чланом 47. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019).

Након извршеног инспекцијског надзора утврђено је следеће:

**Неуеслађеност:**

Плански документ није израђен у складу са законом и правилником

**Доказ:**

Текстуални и графички део и документациона основа плана

**Правни основ:**

Чланови 33., 47. и 173. 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, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19)

**М Е Р Е**

У складу са овлашћењима из члана 174. став 1. тачка 6., и става 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, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19), републички урбанистички инспектор Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре ће:

1. предложити министру надлежном за послове просторног планирања и урбанизма покретање поступка за оцену законитости плана - План генералне регулације Врњачка Бања („Службени лист општине Врњачка Бања“, број 8/2017);

2. предложити министру надлежном за послове просторног планирања и урбанизма да донесе решење о забрани примене планског документа до његовог уеслађивања са законом.

Завршено дана 6. 1. 2020. године у 12 часова.

**Инспектор**

*Тања Обрадовић*  
Тања Обрадовић дипл.инже.арх.

**Достављено:**

- Надзираном субјекту,
- Архиви.