

На основу члана 54. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС» број 47/2003) и члана 10. став 1. тачка 4. Статута општине Мионица («Службени гласник Скупштине општине Мионица» број 4/2002), Скупштина општине Мионица, на седници одржаној 30. новембра 2006. године, донела је

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕ ГОРЊА ТОПЛИЦА

План генералне регулације за насеље Горња Топлица (у даљем тексту: План генералне регулације - ПГР) се састоји од: свеске 1. – правила уређења и правила грађења, свеске 2. – графичког дела и свеске 3. – документационог дела.

Свеска 3. – документациони део се не објављује али се ставља на јавни увид.

I ОПШТИ ДЕО

1. ПРОБЛЕМИ И ПЕРСПЕКТИВЕ ПОДРУЧЈА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Захват овог ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ (у даљем тексту: ПГР) лежи у простору између осовина развоја републике другог и трећег значаја, у подручју утицаја макрорегионалног центра Београда и Ваљева као регионалног центра. Део је централне туристичке зоне и регије другог степена националног ранга са просторном целином посебних природних вредности ВАЉЕВСКЕ ПЛАНИНЕ. Као водеће туристичке активности до 2010. наведене су: летња рекреација, излетничке, климатске, бањске, ловне, сеоске и друге делатности, са посебним условима развоја. Планиран је развој Бање Врујци са националним рангом трећег степена. Према физичкој намени простора и природних ресурса Бања Врујци лежи у подручју са значајним природним вредностима природног екосистема.

У осовинама развоја републике планирани су коридори нове крупне инфраструктуре (саобраћај, водопривреда, енергетска инфраструктура), а у центрима насеља развој индустријских капацитета.

Дате су препоруке за организацију јавних служби према хијерархијском нивоу насеља. За насеље-локалну заједницу и насеља са специфичним функцијама дат је широк дијапазон за опремање објектима из области кварталних делатности (ППРС, табела III-9, стр. 56 и 57).

Решењима и систематизовањем Бање Врујци у бању од националног интереса, ППРС и остала донета просторно планска и урбанистичка документа (РПП Колубарског округа, ППО Мионица, студије и досадашња истраживања) су отворили повољне могућности за припремање документације, потребне за проглашење Бање.

Према анализама укупног стања природних и створених карактеристика простора, извршеним у ПРОГРАМУ ЗА ИЗРАДУ ОВОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА (поглавља 1-7), а посебно у делу КОНЦЕПТА ПЛАНА (поглавља 8 и 9), дефинисани су јасно проблеми и перспективе развоја подручја Плана генералне регулације. На глобалном нивоу они су

Проблеми:

- недовољна опремљеност крупном и комуналном инфраструктуром, објектима пратеће супраструктуре и бањским капацитетима;
- потреба за ограничењем просторног и програмског развоја постојеће зоне у којој се врши флаширање слабоминералне воде са магацинским простором (Si&Si

компанија) и ограничење врста осталог пословања, ради стварања најповољнијих услова за формирање бање и бањског насеља;

- недефинисане зоне заштите изворишта слабоминералне воде и начин коришћења земљишта у оквиру тих зона;
- недостатак потребних испитивања земљишта за нову изградњу и могућу реконструкцију, нарочито у зони урбанистичке целине Бања Врујци као и због очувања подземних изворишта бањске воде;
- потреба стварања свих предуслова за израду елабората на основу кога урбанистичка целина Бања Врујци треба и званично да буде проглашена за бању, у складу са Законом о бањама («Службени гласник РС», број 80/92).

Перспективе развоја:

- постојећом до сада донетом документацијом (ППРС, РПП Колубарског округа, ППО Мионица) отворен је континуални, систематски процес израде потребне нове документације за даљи развој подручја Плана генералне регулације;
- насеље Горња Топлица и Бања Врујци са лековитом слабоминералном водом, значајни су не само за своје непосредно окружење. Тај значај, правим програмима и њиховом реализацијом, треба да буде и стварно подигнут на национални ниво, па и да га превазиђе.

1.1. НАСЕЉЕ, БАЊА И ОКРУЖЕЊЕ

Насеље Горња Топлица са Бањом Врујци лежи у малој котлини реке Топлице, десне притоке Колубаре. Саставни је део општине Мионица и Колубарског округа. Смештено је у северном подножју планине Суворор, на прелазу из области Колубаре у Подгорину. Топличка котлина је окружена оградницама Суворора, берковачким брдима на истоку и попадићким бреговима на западу а према североистоку се шири.

Постојећи бањски комплекс (хотел, базени, купатила, рехабилитациони центар, спортски терени) формиран је на почетку речне терасе између Топлице и Лековите реке. Центар насеља наслоњен је на раскрсницу у којој се сусрећу пут поред Реке и регионални пут Р₂₀₂, на прилазу из правца Љига. Остали делови насеља изграђени су по ободу котлине (највећи број викенд кућа) и на терасама река и потока. Изграђени делови опасани су пољопривредним површинама и комплексима постојећих шума.

Очувано природно окружење и организовано коришћење лековите воде повећали су интересовање за туристичким активностима, не само из непосредног окружења. У контактної зони на удаљености од 10 - 40 km су насеља Мионица, Љиг, Ваљево, Лајковац и Лазаревац. Из њих се у Бањи може провести слободно поподне у току радног дана. На удаљењу до 120 km су већа насеља и већи број корисника туристичке понуде: Горњи Милановац, Аранђеловац, Обреновац, Чачак, Младеновац, Ужице, Смедеревска Паланка, Шабац, Краљево, Лозница, Велика Плана, Панчево, Смедерево и најпре Београд. Ова насеља чине дневну контактну зону. Викенд зону покрива подручје целе Србије. Горња Топлица са Бањом Врујци је саставни део просторне целине посебних природних вредности ВАЉЕВСКЕ ПЛАНИНЕ, што као важан званични аргумент отвара низ могућности за даље унапређивање развоја читавог подручја овог ПГР.

1.1.1. ДЕМОГРАФСKE ПРОМЕНЕ

Број становника и њихова структурална обележја (посебно старосна и квалификациона), као и облици миграционих кретања, јесу битан потенцијал развоја одређеног подручја. То исто становништво чини основ за димензионисање бројних физичких потреба за објектима становања, супраструктуре, комуналне инфраструктуре, пословања и производње, а у овом специфичном случају и за смештајним и рекреационим капацитетима бањске и туристичке понуде, у складу са достигнутим и очекиваним

стандардом друштвеног богатства. Зато се планиране демографске промене морају схватити као део динамичког процеса, са отвореном могућношћу квантитативне и квалитативне надградње физичког и еколошког развоја ове специфичне просторне и функционалне средине. Јер, садржаји бањског насеља, треба осим сопствених развојних, да задовоље, по већем броју функција и потребе становништва из много ширег окружења. Као узрочно-последична веза следи повећање обима укупне изградње, значајно улагање у комуналну опрему и укупно уређење насеља а резултате су: пораст броја сталних и повремених становника, промене квалитативне структуре становништва и нове савремене урбане одлике целог подручја Плана генералне регулације.

ТАБЕЛА 1 УКУПАН БРОЈ СТАЛНИХ СТАНОВНИКА

Подручје	Пописне године			2011. год.
	1981.	1991.	2002.	
средишња Србија	5.694.464	5.808.906	6.179.688	5.875.500
Колубарски округ	543.341	196.160	192.204	191.200
Општина Мионица	19.297	17.031	16.513	13.700
Подручје ПГР Горња Топлица	353	304	316	340-500

Извор података Републички завод за статистику-Београд, Подрињско-Колубарски округ

И док, у последњих 20 година, укупно становништво округа и општине опада, на подручју плана оно се увећава а просечна величина домаћинства своди се на око 3 члана. До 2020. године на подручју плана очекује се око 340 сталних становника а у складу са опремањем бање и до 500.

Најужу гравитациону зону захвата овог подручја Плана генералне регулације, чини и становништво из насеља Попадић, Ракари и Берковац, чији делови нису обухваћени планом. Њихов број (постојећих око 1600 и очекиваних око 1800 у 2020.) није занемарљив и утицаће на укупно планирано опремање насеља.

ТАБЕЛА 2 БРОЈ СТАНОВНИКА У НЕПОСРЕДНОМ ГРАВИТАЦИОНОМ ПОДРУЧЈА ПГР

ПОДРУЧЈЕ	БРОЈ СТАНОВНИКА ПО ПОПИСУ			2020.
	1981.	1991.	2002.	
подручје ПГР	353	304	316	340-500
Гравитационо подручје	1.717	1.470	1.578	1760

Поред тога, од времена изградње базена са слабоминералном водом (1968.) и изградње првих бањских хотелских капацитета (1979. године), стално се повећавао број повремених становника (дневно и дуже), као бањских гостију. Захваљујући очуваној природној средини, квалитету бањске воде и недовољним смештајним капацитетима, на најатрактивнијим локацијама Попадића и Ракара изграђено је, у периоду од 1967-1985. око 1550 кућа за одмор, које прерастају и у део туристичке понуде. Тако је територија насеља увећана за више од 3 пута а очекује се да повремено становништво порасте са око 3450 на 6650.

ТАБЕЛА 3 УКУПНО ОЧЕКИВАНО СТАНОВНИШТВО ЗА ОПРЕМАЊЕ ПОДРУЧЈА ПГР

ПОДРУЧЈЕ	БРОЈ СТАНОВНИКА ПО ПОПИСУ			2020.
	1981.	1991.	2002.	
подручје ПГР	353	304	316	340-500
Гравитационо подручје	1.717	1.470	1.578	1760
Повремено становништво	око 2800	око 3000	3450	6650
УКУПНО	4870	4774	5344	8750-8910

Следеће две табеле приказују оријентациони развој функционалних добних група у захвату подручја плана и његовом непосредном гравитационом подручју, које је преко насељске опреме, суштински повезано са подручјем плана.

ТАБЕЛА 4 ФУНКЦИОНАЛНЕ ДОБНЕ ГРУПЕ У ЗАХВАТУ ПГР ГОРЊА ТОПЛИЦА

ДОБНЕ ГРУПЕ	УКУПНО СТАНОВНИШТВО					
	1991.год.	%	2002.год.	%	2020.год.	%
0-3	8	2,6	6	2,0	8	2.0
4-6	8	2,6	9	2,8	9	2.6
7-15	34	11,2	29	9,2	31	9.1
16-19	15	4,9	12	3,8	12	3.5
20-24	15	4,9	20	6,3	21	6.2
25-59	144	47,4	128	40,5	139	40.9
60-64	29	9,5	26	8,2	28	8.2
65 и више	51	16,9	86	27,4	92	27.1
УКУПНО	304	100	316	100	340	100

ТАБЕЛА 5 ПЛАНИРАНЕ ФУНКЦИОНАЛНЕ ДОБНЕ ГРУПЕ ГРАВИТАЦИОНОГ ПОДРУЧЈА

ДОБНЕ ГРУПЕ	УКУПНО СТАНОВНИШТВО					
	1991.	%	2002.	%	2020.	%
0-3	37	2,5	36	2,3	38	2.2
4-6	39	2,6	40	2,5	41	2.3
7-15	136	9,6	142	9,0	153	8.7
16-19	73	5,0	59	3,7	61	3.5
20-24	68	4,6	95	6,0	102	5.8
25-59	708	48,2	648	41,1	725	41.2
60-64	143	9,7	134	8,5	153	8.7
65 и више	266	17,8	424	26,9	487	27.8
УКУПНО	1.470	100	1.578	100	1760	100

Становништво, као један од основних покретачких ресурса, представљаће и у наредном периоду важан чинилац развоја овог простора.

1.1.2. ЕКОНОМСКИ РАЗВОЈ

Горња Топлица је израсла поред старог горњемилановачког друма (који је водио од Ваљева преко Диваца, Мионице и Бабајића до Горњег Милановца), на тремеђи атара Берковца, Попадића и Ракара, као насеље занатлија, трговаца и осталог неземљорадничког становништва. Изграђена од 1884-1849. са обе стране друма као градско насеље а већ 1850. била је велико трговачко средиште. Центар насеља је и данас ту, као «бањска врата», на око 1,2 km североисточно од Бање.

Још 1929. поред школе и општине насеље је имало задругу, лекаре и спортску екипу, од 1933. бањски одбор, здравствену задругу, ограничен бањски реон и од дасака изграђене отворене базене за купање, а од 1934. и прво купатило. Пошту је добило 1952, електричну струју 1954, шездесетих прве викендице, седамдесетих воду и асфалт, основна школа је прерасла у осмогодишњу, формирано је културно-уметничко друштво, осамдесетих настаје производно-угоститељско предузеће «Врујци», хотел «Врујци», деведесетих се гради радничко одмаралиште «Термоелектро». Али све до почетка овог века (2004. изграђен погон Si&Si company за флаширање слабоминералне воде, са

магацинским простором и са тежњом да са око 5500m² постојећих капацитета порасте за још око 22000 m²) није имала и производне погоне.

Несумњиво је да постојање овог погона утиче на задржавање, враћање и пораст сталног становништва, економски и урбани развој насеља. Али његово ширење и увођење нових производних програма који продукују отпадне воде, супротно је циљевима развоја било које бање. Зато се свим значајним развојним плановима (ППРС, РПП Колубарског округа, ППО Мионица) па и овим ПГР, у овом насељу планира заустављање система формирања класичних великих производних зона.

Развој овог насеља треба да буде заснован на коришћењу и надградњи постојећих ресурса које пружа непосредно окружење, у кућној радиности (кроз делатности које не утичу негативно на животну средину), на увођењу пословања у центрима, бањским и апартманским (пансионским) комплексима и у зонама становања (терцијарне делатности) и јачању кварталних делатности у постојећим и новим комплексима. Пошто је насеље Горња Топлица (према развоју мреже насеља из ППО Мионица) центар заједнице села, коме поред непосредног окружења овог плана, гравитирају и сеоска насеља Гуњице, Дучић и Тодорин До (са још око 2800 становника 2001.), његова опремљеност комуналном инфраструктуром и објектима супраструктуре, мора бити далеко изнад потреба сталних становника насеља.

Пошто је озбиљна намера да бања, која постоји још од 1933. и до данас тавори, заиста добије и званично статус врхунске бање, познате у свету, производња мора (додуше уз велике напоре шире друштвене заједнице) доживети овакву трансформацију.

Насеља се не граде испочетка, ако већ постоје. Она се надограђују, боље организују, унапређују, али се њихова традиција чува. А традиција овог насеља је здрава животна средина и унапређивање ресурса бање. Зато је постојеће насеље основна матрица за планирање даљег економског развоја у простору.

1.1.3. ФИКСНИ ФОНДОВИ

Поред свих наведених импулса развоја, на суштину концепта овог ПГР, у великој мери утичу и фиксни фондови. Њихов физички обим, структура и размештај, најчешће захтевају уклапање (задржавањем какви јесу или одређеним степеном реконструкције, у складу са дефинисаним правилима грађења) у дугорочни стратешки урбани развој насеља, због високих вредности трошкова рушења. Овим фондовима, а они нису занемарљиви, обухваћено је грађевинско земљиште и све што је на њему изграђено. Уређено грађевинско земљиште, такође је један од значајних извора средстава за развој, кроз увођење накнаде за коришћење и уређење грађевинског земљишта. По доношењу овог ПГР и достигнутом потребном степену уређења грађевинског земљишта, треба донети одговарајуће одлуке о наведеним врстама накнаде.

Планска решења из овог ПГР могу значајно да убрзају тај процес, уколико се доследно спроводе.

1.1.4. ЦИЉЕВИ И ПРАВЦИ РАЗВОЈА

Планирање бањске форме насеља у 21. веку је производ интеракције наслеђеног стања, социјално-економских промена и утицаја савременог урбанизма, који у суштини значи добро организован размештај свих функција, уз увођење реда у обнови и новој изградњи, ремоделовање културних, друштвено економских, социјалних па и политичких система. Горња Топлица и Бања Врујци су прошле фазу архаичног трговачког средишта и зачетака бање. Суштина ове планске интервенције је, пре свега, обезбеђење правих простора за добру функционалну организацију и планирање потребних капацитета бањског насеља и бање уз дефинисану регулацију, кроз услове уређења и грађења. Насеље Горња Топлица са Бањом Врујци мора да буде модел у коме дистанце време-простор добијају нове димензије. Уместо планова и пројеката из 19. и 20. столећа,

предстоји озбиљан менаџмент, заснован на релацији стратегије и акција. Најзначајнији циљеви, као предуслов оваквог развоја су:

- формирање (просторно, административно и правно) катастарске општине и насеља Горња Топлица;
- дефинисање простора бање у оквиру насеља, са дугорочним могућностима за реализацију одговарајућих бањских, здравстваних, хотелских и осталих пратећих комерцијалних капацитета;
- потенцирање воде као генератора морфолошких поставки и просторних одлука;
- обављање свих потребних истраживања (земљишта, воде, ваздуха) у урбанистичкој зони Бања Врујци, за потребе израде елабората, на основу кога тај простор треба прогласити за бању, у складу са Законом о бањама («Службени гласник РС», број 80/92);
- разграничење и спровођење планираног јавног и осталог грађевинског земљишта;
- опремање подручја плана и гравитационог подручја укупном крупном и комуналном инфраструктуром;
- опремање насеља недостајућим објектима пратеће супраструктуре (за јавне и остале опште потребе бањског насеља) и потребном реконструкцијом и ревитализацијом постојећих;
- заустављање даљег интензивног развоја класичних производно привредних капацитета и преоријентација економског развоја на терцијарне и кварталне делатности, комерцијално пословање, бањске капацитете и услуге;
- очување и унапређивање постојећег фонда вредног зеленила и животне средине;
- стална заштита изворишта слобоминералне воде и континуални мониторинг укупне животне средине;
- постепено преуређивање већих постојећих шумских целина у грађевинском реону у парк-шуме за рекреацију и подизање квалитета бањске и насељске средине;
- очување, заштита и унапређивање постојећег шумског и пољопривредног земљишта, у складу са условима из стратешке процене утицаја на животну средину.

1.2. ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1.2.1. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ЈЕДИНИЦАМА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ

Насеље Горња Топлица је део општине Мионица са седиштем у Мионици, у оквиру Колубарског округа, чији је центар Ваљево. И ако је РПП Колубарског округа и ППО Мионица, дефинисано као центар заједнице села (са гравитационим подручјем које обухвата цела насеља Ракари, Берковац, Попадић, Гуњице, Дучић и Тодорин До), још увек није, према постојећој опремљености објектима супраструктуре, достигло потребни ниво правог центра. У њему је месна заједница са месном канцеларијом, основна школа, здравствена станица, пошта и пијаца. Циљ овог плана је да обезбеди просторе за недостајуће садржаје.

1.2.2. БРОЈ НАСЕЉА И СТАНОВНИШТВО

Горњој Топлици као центру заједнице села гравитира 6 насеља: Ракари, Берковац, Попадић, Гуњице, Дучић и Тодорин До, са укупно око 3-4000 сталних становника, заједно са Горњом Топлицом.

1.2.3. ВЕЗЕ СА ОКРУЖЕЊЕМ

Развијена саобраћајна инфраструктура је један од важних предуслова за развој уопште а посебно за развој туристичке привреде. Ово насеље са Бањом Врујци има и те предности уз њихово континуално унапређивање.

Са ибарском магистралом Горња Топлица са Бањом Врујци повезана је преко два прикључка: код Љига (11km) и код Жупањца (27km). На други магистрални пут Лозница-Ваљево-Лајковац-Лазаревац, прикључак је дуг 17 km.

За везу са регионалним путем Ваљево-Дивци-Мионица-Љиг, насеље је повезано прикључком од 1,2 km. Од другог регионалног пута Београд-Жупањац-Боговађа-Мионица-Дивчибаре, Бања Врујци је удаљена само 9 km.

Са железничком пругом Београд-Бар, најближу везу ово насеље има у станици Дивци, на 17 km и у Ваљевоу на 29 km.

Највеће учешће у туристичким турама има аутомобилски саобраћај. Улога пруге Београд-Бар је више у повезивању Бање са насељима до мора, него са Београдом.

Иако Бања Врујци није директно на главним транзитним туристичким токовима у Србији, што јој омогућава да очува здраву природну средину, саобраћајни прилаз јој је из свих праваца у земљи могућ. Планирана изградња нових републичких, регионалних и локалних саобраћајних система, дата је у поглављима 2.1.11. и 5.2.3.

1.2.4. ТЕРИТОРИЈА НАСЕЉА ГОРЊА ТОПЛИЦА

Планирана територија новог насеља Горње Топлице једнака је захвату овог Плана генералне регулације. Описана је у поглављу 1.3.1. овог Плана генералне регулације.

1.2.5. ПОДРУЧЈЕ БАЊЕ ВРУЈЦИ

Урбанистичка зона Бање Врујци, дефинисана овим планом, обухвата централну зону насеља Горње Топлице, између реке Топлице и Лековите реке у укупној површини од 25,50 ha. Овим ПГР подељена је на две урбанистичке целине: Извори са 5,50 ha, која обухвата простор са постојећим хотелским капацитетима и Нова Бања са око 20,00 ha, која обухвата простор од зоне Извори до нове цркве, у којој се планира интензивна изградња нових бањских капацитета, уређење бањског парка и највише објеката са пратећим комерцијалним садржајима и услугама.

Међутим, шире подручје Бање Врујци, чиниће свакако, бар цео захват овог Плана генералне регулације, као најужа зона гравитације, у којој се обезбеђују: апартмански смештај у породичним објектима, апартмански и пансионски смештај у за то намењеним блоковима, објекти и капацитети пратећих услуга из области терцијарних и кварталних делатности, насељских уређених зелених и рекреационих површина у свим облицима власништва.

1.3. ОПИС ГРАНИЦА ПОДРУЧЈА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Граница Плана генералне регулације, граница грађевинског реона и граница јавног грађевинског земљишта су приказане на графичком прилогу број 1. - «Границе подручја Плана генералне регулације са границом грађевинског реона и границама јавног грађевинског земљишта».

У случају неслагања пописа парцела из текстуалног дела и графичког прилога, меродаван је графички прилог број 1.

Попис парцела које чине постојеће и планирано јавно грађевинско земљиште за саобраћајнице је урађен на основу расположивог катастарско топографског плана који је коришћен за потребе израде Плана генералне регулације. У случају неслагања са

званичном евиденцијом примењују је подаци који се воде Републичком геодетском заводу – Служби за катастар непокретности Мионица.

1.3.1. ГРАНИЦА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Границом Плана генералне регулације обухваћени су делови три катастарске општине са укупном површином од око 387,50 ha (а према прецизним подацима РГЗ-Служба за катастар непокретности Мионица, та површина износи 387,47.85 ha).

ТАБЕЛА 6

ОБУХВАТ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Редни број	КАТАСТАРСКА ОПШТИНА	ПОВРШИНА/ha
1.	РАКАРИ	119,40.05
2.	БЕРКОВАЦ	98,84.30
3.	ПОПАДИЋ	169,23.50
Σ	УКУПНА ПОВРШИНА ОБУХВАТА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛ.	387,50.00

Граница Плана генералне регулације полази од тромеђе катастарских општина Ракари, Гуњице и Берковац, наставља ка западу, пратећи јужну границу кп.бр.1613 КО Берковац, до јавног пута (кп.бр. 86 КО Берковац), даље наставља североисточном страном пута и стиже до потока Глумач, прелази поток одакле наставља југозападно до кп. бр. 93/1 КО Берковац, даље иде источном међом кп. бр. 93/1, 93/3, 93/4, 93/5, 93/2, 93/7, 93/6, 94/3 и 95, све у КО Берковац. Граница долази до пута (кп. бр. 1592 КО Берковац) и даље иде југозападном међом пута, затим прелази преко пута и иде западном међом кп. бр. 95/2 и 94/1, обе у КО Берковац обухватајући их, обухвата кп. бр. 69/1 КО Берковац и наставља јужном међом кп.бр. 70/4, 70/1, 70/5, 70/6, 70/8, 60, 53/8 и 53/1, све у КО Берковац обухватајући ове парцеле, затим наставља до кп. бр. 43/11 КО Берковац, њеном источном страном, па јужном границом кп.бр. 41, 35/2 и 35/1, све у КО Берковац, обухватајући наведене парцеле. Даље граница Плана генералне регулације скреће ка истоку, пратећи северну међу јавног пута (кп. бр. 1592 КО Берковац), а затим се спушта ка југу обухватајући кп.бр. 118/1 КО Берковац, као и кп.бр. 118/2, 119, 120, 121/1, 121/2, 122/21, 122/24 и 122/22, све у КО Берковац и долази до потока Герић. Даље граница прати јужну међу потока Герић и долази до кп. бр. 137 КО Берковац, обухвата кп.бр. 137, 138, 135/43, 135/44 и 134/6, све у КО Берковац, долази до пута (кп.бр. 1591 КО Берковац), обухватајући пут, наставља границом пута (кп.бр. 255 КО Берковац), до кп.бр. 335/3 КО Берковац (пацела потока). Прелази поток и пут (кп.бр. 1569 КО Берковац) и наставља у правцу северозапада обухватајући кп. бр. 349 КО Берковац. Потом наставља пратећи пут (заједнички - кп. бр. 1611 КО Берковац), прелази преко пута и долази до кп. бр. 1124 КО Попадић обухватајући је и наставља јужном међом кп. бр. 1122, 1125/2, 1128/1 и 1128/3, све у КО Попадић.

Затим наставља источном и јужном међом кп.бр. 1129 КО Попадић до кп.бр. 1133/1 КО Попадић. Обухвата кп.бр. 1133/1 КО Попадић и у правцу њене југозападне међе, пресеца поток Копљаницу и пут (кп.бр. 1438 КО Попадић) и наставља северозападном међом пута до кп.бр. 1096/16 КО Попадић обухватајући је, затим наставља у правцу севера западном међом кп.бр. 1096/14 КО Попадић до пута (кп.бр. 1431 КО Попадић), обухвата пут и прелази преко пута до кп.бр. 198/5 КО Попадић, иде северозападном међом те парцеле и наставља северном међом кп.бр. 198/2 и 198/1 КО Попадић обухватајући их. Затим наставља северозападном међом кп.бр. 200/2, 200/1, 201/2, 201/3 КО Попадић обухватајући их. Прелази пут (кп.бр. 1428 КО Попадић) па наставља, у правцу југоистока до кп.бр. 173 КО Попадић, даље иде западном међом кп.бр. 173 и 172 КО Попадић, затим наставља у правцу запада јужном међом кп.бр. 169 КО Попадић обухватајући је, даље иде ка северу западном међом кп.бр. 168 КО Попадић до пута (кп.бр. 237 КО Попадић), прелази пут и наставља тако што обухвата кп.бр. 159, 158/1 и

157 КО Попадић до регионалног пута. Граница даље прелази регионални пут и иде у правцу истока до кп.бр. 669 КО Ракари.

Граница Плана генералне регулације даље прати западну међу кп.бр. 669 КО Ракари до кп.бр. 670 КО Ракари. Затим даље обухвата кп.бр. 670, 676/2, 675/1, 675/2 и 675/3 КО Ракари, потом иде северном међом кп.бр. 674, 674/2, 674/7 и 674/3, све у КО Ракари до пута (кп.бр. 891 КО Ракари). Обухвата пут (кп.бр. 307 КО Ракари) до кп.бр. 710 КО Ракари, где прелази пут и обухвата кп.бр. 710, 709/4, 709/12, 707/1, 704/6, 706, 705, 720 и 721/2 КО Ракари. Даље граница иде у правцу севера пратећи западну границу регулисаног корита реке Топлице, затим скреће у правцу истока, прелази реку Топлицу и прати северну међу кп.бр. 775/2 КО Ракари, потом скреће у правцу севера пратећи западну међу кп.бр. 771 КО Ракари, потом прелази пут (кп.бр. 889/2 КО Ракари), спушта се, у правцу југа, обухватајући пут до кп.бр. 801/2 КО Ракари. Од тромеђе кп.бр. 802/1, 851 и 889/2 КО Ракари граница наставља у правцу југоистока обухватајући кп.бр. 851, 849, 852, 856/3, 853, 854/4 и 854/3 КО Ракари. Затим граница прелази регионални пут и наставља у правцу југозапада и запада пратећи јужну међу регионалног пута до почетне тачке.

1.3.2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА

Граница грађевинског реона у подручју захвата Плана генералне регулације, састоји се од компактног подручја грађевинског реона, као јединствене целине. Грађевинским реоном обухваћено је изграђено грађевинско земљиште и земљиште планирано за нову изградњу (неизграђено грађевинско земљиште).

Планирано подручје грађевинског реона обухвата простор од 222,45 ха, а његова граница дефинисана је, углавном по постојећим међама катастарских парцела.

Граница грађевинског реона полази од тромеђе катастарских општина Ракари, Гуњевац и Берковац, наставља ка западу пратећи јужну границу кп.бр.1613 КО Берковац до јавног пута (кп.бр.86 КО Берковац), даље наставља североисточном границом пута, прелази пут, враћа се у правцу северозапада пратећи пут, наставља границом кп.бр. 90/5 и 90/1, обе у КО Берковац, обухватајући их, долази до потока Глумач, прелази поток и наставља границом потока до парцеле пута (кп.бр.73/17 КО Берковац), сече парцеле у правцу југоистока (кп.бр.73/17, 92 и 93/1, све у КО Берковац), спушта се ка југу до кп.бр.73/4 КО Берковац, сече кп.бр. 73/4 и 73/6, обе у КО Берковац, наставља ка северу западном границом кп.бр. 73/7, 73/8, 73/10 и 73/13, све у КО Берковац, обухватајући их, долази до пута (кп.бр. 73/2 КО Берковац), прелази пут и наставља западном границом кп.бр. 73/14, 73/15 и 73/16 КО Берковац, обухватајући их, наставља према западу, сече кп.бр. 73/20, 73/17, 77/6, 75, 72, 57 и 58/1, све у КО Берковац, до кп.бр. 55/15 КО Берковац, спушта се источном границом кп.бр. 55/11 и 55/14, обе у КО Берковац, наставља ка западу јужном границом кп.бр. 55/14 КО Берковац до кп.бр.53/16 КО Берковац, затим се спушта ка југу источном границом кп.бр.53/16 и 53/17, обе у КО Берковац, обухватајући их, даље иде правом линијом у дужини од 60 м ка југу, сече кп.бр.53/8 КО Берковац, скреће ка западу, сече кп.бр.53/1 КО Берковац правом линијом, иде ка северу и долази до кп.бр.53/11 КО Берковац, наставља њеном јужном границом, а затим западном границом кп.бр.53/11, потом наставља јужном границом кп.бр. 43/1 КО Берковац и западном границом кп.бр. 43/1, 43/8 и 43/7 КО Берковац обухватајући их, затим наставља јужном међом кп.бр. 31/1, и 30/12 КО Берковац, обухватајући их, затим наставља јужном међом кп.бр.28/7 КО Берковац, наставља њеном источном границом спушта се ка југу и наставља јужном међом кп.бр.28/7, 28/6, 28/11 и 26/1, све у КО Берковац, обухватајући их и долази до близине пута кп.бр.25/10 КО Берковац, затим сече кп.бр. 25/3, 20, 21/7, 17, 16, 15, 10, 14, 12, 9/4, 11 КО Берковац, у правцу југозапада и југа, затим наставља ка североистоку и истоку тако што сече парцеле кп.бр. 12 и 35/1 КО Берковац, потом прати границу кп.бр 1592 КО Берковац, затим скреће у правцу југа и иде границом кп.бр.118/1, 118/2, 119 и 120 КО Берковац обухватајући их, скреће ка југоистоку и сече кп.бр.121/1 и 121/2 КО Берковац, долази до источне међе кп.бр.121/2 КО Берковац, спушта се ка југу, пратећи источну међу кп.бр.122/24 КО Берковац, до потока Герић, прелази поток прати јужну међу потока и

долази до кп.бр. 137 КО Берковац, затим обухвата део кп.бр. 137 КО Берковац у ширини од око 40 m, долази до кп.бр. 135/2 КО Берковац, спушта се ка југу пратећи југоисточну међу кп.бр.135/2, 135/12, 135/5, 135/7, 135/8, 135/13, 135/24, 135/23, 135/26, 135/31,135/42, 135/43 КО Берковац, наставља ка западу, јужном међом кп.бр.135/44 и 134/6 КО Берковац, скреће у правцу северозапада и враћа се у правцу југа тако што прати границу кп.бр. 1591 КО Берковац (обухватајући је) и долази до кп.бр. 255 КО Берковац, обухватајући је, долази до потока (кп.бр. 335/3 КО Берковац), скреће ка северозападу тако што сече кп.бр. 1596 КО Берковац (пут) и даље у наставку прелази пут.

Даље граница грађевинског реона наставља у правцу северозапада границом кп.бр. 349 КО Берковац, 1611 КО Попадић (пут), потом скреће у правцу југа и запада пратећи јужну границу кп.бр. 1611 КО Попадић (пут), прелази пут и долази до кп.бр. 1124 КО Попадић, прати њену западну и северну границу, обухватајући је, наставља северном границом кп.бр. 1123 и 121/3 КО Попадић и даље наставља северном границом кп.бр. 1611 КО Попадић (пут) до кп.бр. 1119/4 КО Попадић. Наставља даље северозападном границом кп.бр. 1119/4 КО Попадић, иде ка северу западном међом кп.бр.1119/3, 1119/2 и 1119/1, све у КО Попадић до кп.бр.1117/5 КО Попадић, наставља даље јужном границом те парцеле иде ка северозападу и сече правом линијом кп.бр.1118, 1122, 1125/3, 1125/1 и 1125/7, све у КО Попадић, спушта се северозападном међом кп.бр.1125/7 КО Попадић до кп.бр.1127/1 КО Попадић, наставља северозападном међом кп.бр.1127/1 и 1127/2, обе у КО Попадић, даље иде источном међом кп.бр.1127/8, 1127/9 и 1127/3, све у КО Попадић, обухвата кп.бр. 1128/1 и 1128/3 КО Попадић долази до најсеверније тачке кп.бр. 1128/3 КО Попадић, наставља јужном затим западном међом кп.бр. 1127/6 КО Попадић, наставља западном границом кп.бр. 1127/7 КО Попадић до потока Копљаница и њеном јужном међом спушта се ка југозападу до пута (кп.бр. 1438 КО Попадић) и наставља западном међом кп.бр. 1096/15 и 1096/14 КО Попадић, наставља северозападном границом кп.бр. 1431 КО Попадић (пут), прелази пут и иде северозападном међом кп.бр. 198/5 КО Попадић, обухватајући је, наставља североисточном границом кп.бр. 198/4 и 198/3 КО Попадић, сече кп.бр. 197/5 КО Попадић правом линијом до најисточније тачке кп.бр. 197/4 КО Попадић, наставља северном и источном међом те парцеле до кп.бр. 196/3 КО Попадић, наставља северном границом кп.бр. 196/3 и 196/1 КО Попадић, обухвата кп.бр. 189/10 и 189/6, обе у КО Попадић, прелази парцелу пута, означену као кп.бр. 189/20 КО Попадић, даље наставља западном и северном границом кп.бр. 189/17 КО Попадић, наставља северозападном међом кп.бр. 189/21, 189/22, 189/23 и 189/24, све у КО Попадић, обухватајући их, долази до кп.бр. 189/15 КО Попадић, па северном границом те парцеле долази до кп.бр. 185/11 КО Попадић, наставља западном границом ове парцеле, затим северном границом кп.бр. 185/11, 185/10 и 185/1, све у КО Попадић, наставља западном и северном међом кп.бр. 185/2 КО Попадић, иде даље ка северу и правом линијом сече кп.бр. 184 КО Попадић, даље иде ка северозападу и сече кп.бр. 201/2 КО Попадић до најисточније тачке кп.бр. 201/3 КО Попадић, обухватајући је па прелази парцелу пута означену као кп.бр. 1428 КО Попадић, наставља северном међом пута, ка југоистоку до кп.бр. 173 КО Попадић, даље иде источном међом кп.бр. 173 КО Попадић у правцу североистока, па скреће ка југоистоку тако што сече правом линијом кп.бр. 173, 174 и 181 КО Попадић, до кп.бр. 178 КО Попадић, наставља даље западном и северном међом кп.бр. 178 КО Попадић до кп.бр. 177/2 КО Попадић. Граница даље наставља северозападном границом кп.бр. 177/2 и 177/1 КО Попадић, скреће ка западу јужном међом кп.бр 170/2 КО Попадић, сече правом линијом у правцу североистока кп.бр. 170/2, 167/2 и 166 КО Попадић, наставља југоисточном међом кп.бр. 162/4, 162/5, 162/1 и 162/2, све у КО Попадић, даље правом линијом у правцу севера, сече кп.бр. 162/1 и 161/2 КО Попадић до источне међе кп.бр. 160 КО Попадић, обухватајући је и наставља ка североистоку тако што сече кп.бр. 158/2 КО Попадић, правом линијом до најисточније тачке кп.бр. 158/5 КО Попадић, од те тачке наставља западном међом кп.бр. 145/1 КО Попадић, обухватајући је и наставља у правцу севера западном међом кп.бр. 146/1, 147/12, 147/9, 147/7 и 147/8, све у КО Попадић, даље иде ка западу сече кп.бр. 150/1 КО

Попадић правом линијом до источне међе кп.бр. 151/4 КО Попадић, спушта се ка југу источном међом кп.бр. 151/4 и 151/3, обе у КО Попадић, обухвата ове парцеле као и кп.бр. 151/2 КО Попадић, долази до пута (кп.бр. 152 КО Попадић), прелази пут и наставља западном међом кп.бр. 153 и 154, обе у КО Попадић, потом скреће у правцу запада тако што обухвата кп.бр. 157 КО Попадић, наставља у правцу северозапада јужном границом кп.бр. 900 КО Попадић (парцела регионалног пута), прелази пут и враћа се у правцу истока до најјужније тачке кп.бр. 669 КО Ракари.

Даље граница иде западном међом кп.бр. 669 КО Ракари у правцу севера, потом прати северну границу кп.бр. 669 КО Ракари и сече ту парцелу у појасу ширине 40 m, наставља ка северу и истоку тако што сече кп.бр. 669 КО Ракари и долази до кп.бр. 676/22 КО Ракари, даље наставља њеном западном и северном међом, затим наставља ка западу северном међом кп.бр. 676/23, 676/24, 676/25, 676/26, 676/27, 676/28, 376/29, 676/30 и 676/31, све у КО Ракари, наставља западном међом кп.бр. 674/5, 674/8 и 674/7, све у КО Ракари, даље иде северном међом кп.бр. 674/7 и 674/3, обе у КО Ракари, долази до парцеле пута означене као кп.бр. 891 КО Ракари, прелази пут, наставља у правцу истока северном границом кп.бр. 307 КО Ракари (пут), прелази пут и враћа се у правцу југозапада тако што сече кп.бр. 710 и 709/3 КО Ракари и долази до источне међе кп.бр. 709/8, потом прати међе кп.бр. 709/8, 709/15, 709/2, 709/11, 683/4 и 683/1, све у КО Ракари, тако што обухвата ове парцеле, даље иде у правцу запада и сече кп.бр. 683/3 и 683/2 КО Ракари и долази до кп.бр. 682/1 КО Ракари, наставља даље северном међом кп.бр. 682/1 и 681 КО Ракари, потом наставља у правцу југа тако што обухвата западни део кп.бр. 681, 679/2, 679/3 и 680/1 КО Ракари у ширини од око 35 m, даље скреће у правцу истока тако што сече кп.бр. 680/1 КО Ракари (обухватајући њен већи јужни део), у наставку сече кп.бр. 679/1 КО Ракари (обухватајући њен јужни део у појасу од око 7 m), у наставку сече кп.бр. 685/2 КО Ракари (обухватајући њен јужни део у појасу од око 100 m) и стиже до северозападне границе кп.бр. 685/31 КО Ракари. Даље наставља северозападном међом кп.бр. 685/13, 685/14, 685/15, 685/16, 685/17 и 685/10, све у КО Ракари, даље наставља према североистоку северном границом кп.бр. 685/34, 685/36, 685/37, 685/38 и 709/9, све у КО Ракари, спушта се ка југоистоку сече кп.бр. 709 и 709/10 КО Ракари, до северозападне границе кп.бр. 708/5 КО Ракари, наставља ка североистоку обухвата кп.бр. 708/1 КО Ракари, даље иде североисточном и источном границом кп.бр. 704/1 КО Ракари, спушта се до границе кп.бр. 704/8 КО Ракари, сече кп.бр. 704/8 и 704/2 КО Ракари, обухватајући њихов западни део, обухвата кп.бр. 695/2 КО Ракари, даље сече кп.бр. 695/1 КО Ракари, наставља према западу и сече кп.бр. 695/1, 696/1, 699/6, 697/24, 697/25, 720 и 723/1, све у КО Ракари, па прелази реку Топлицу, наставља у правцу истока и правом линијом сече кп.бр. 726/1, 747, 749, 742/1, 750/4, 750/3, 750/2, 750/1 КО Ракари, потом скреће у правцу севера и сече кп.бр. 750/1, 750/2, 751, 757/2, 758/6, 758/5, 758/3, 758/4, 759, 765/1, 765/3, 765/2, 766/1, 766/2, 767/2, 780, све у КО Ракари, затим наставља западном границом кп.бр. 889/2 (пут) КО Ракари па долази до најисточније тачке кп.бр. 777/1 КО Ракари. Потом граница иде јужном међом кп.бр. 777/1 КО Ракари у правцу запада и долази до кп.бр. 776/1 КО Ракари, одакле се спушта ка југу тако што прати источну границу кп.бр. 776/1, 776/2, 776/3, 776/4, све у КО Ракари, потом скреће у правцу запада и севера тако што обухвата наведене парцеле и долази до кп.бр. 889/2 КО Ракари (пут), затим наставља источном границом кп.бр. 889/2 КО Ракари, обухватајући је и долази до најсеверније тачке кп.бр. 851 КО Ракари, одатле иде ка југоистоку, обухвата кп.бр. 851 КО Ракари, наставља југозападном и југоисточном међом кп.бр. 862/2, 863/9, 863/3, 863/8, 863/7, 863/6, 865/35 и 865/9, све у КО Ракари, даље иде источном међом кп.бр. 865/5 КО Ракари, наставља северном међом кп.бр. 865/33, 865/34 и 863/4, све у КО Ракари, даље иде према истоку тако што сече кп.бр. 863/2 КО Ракари, потом се спушта ка југу и скреће ка југоистоку, тако што пресеца кп.бр. 863/2 КО Ракари и долази до кп.бр. 861/1 КО Ракари, обухватајући је, потом скреће у правцу истока и југа, тако што обухвата југозападни део кп.бр. 856/1 КО Ракари, потом наставља тако што обухвата југозападни и јужни део кп.бр. 856/2 КО Ракари у појасу од око 35 m, наставља у правцу истока тако што сече кп.бр. 854/5, 854/1,

854/2 и 854/3 КО Ракари у појасу од око 35 m, долази до источне границе кп.бр. 854/3 КО Ракари, спушта се ка југу до прелази кп.бр. 902 КО Ракари (регионални пут) и наставља границом кп.бр. 902 КО Ракари, обухвајући парцелу регионалног пута до почетне тачке.

Из компактне границе грађевинског реона издвајају се следећи делови, који не припадају грађевинском реону и то:

- целе кп.бр. 886, 885/1, 885/2, 884, 881/11, 881/13, 881/12, 881/3 КО Ракари и делови кп.бр. 881/9, 881/2, 881/5, 881/4 КО Ракари;
- целе кп.бр. 741/1, 743/1, 743/2, 740/3, 740/1, 740/2, 739/1, 739/2, 744, 736/1, 732/1, 735/2, 735/1, 746/4, 746/3, 746/2, 746/1, 742, 730/1, 730/2, 729/1, 700/4, 700/1, 728/3, 728/5, 728/4, 728/6, 728/7, 728/8, 728/9, 728/10 КО Ракари и делови кп.бр. 727/3, 727/2, 727/4, 728/1, 728/2, 700/5, 700/2, 747, 749, 742/1 КО Ракари
- целе кп.бр. 25/1, 21/9 КО Берковац и делови кп.бр. 22/1 и 21/1 КО Берковац;
- целе кп.бр. 3/2 и 3/3 КО Берковац и делови кп.бр. 3/1, 10, 15 и 16 КО Берковац;
- целе кп.бр. 28/1, 28/2, 28/3, 27, 21/3, 30, 32/6, 32/3, 32/2 и 20/1 КО Ракари и делови кп.бр. 26/2 и 20/3, 21/2, 23/1, 23/2, 26/1, 29, 31/21, 33/1, 32/5 и 32/4 КО Ракари.

Изван компактне границе, грађевинском реону припадају и издвојени делови и то:

- кп.бр. 158/25, 158/26 КО Попадић и део 158/3 КО Попадић

1.3.3. ГРАНИЦА ПЛАНИРАНОГ ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Постојеће и планирано јавно грађевинско земљиште обухвата површине чије је коришћење, односно изградња од општег интереса, у складу са прописима о експропријацији.

КО БЕРКОВАЦ

ЗЕЛЕНА ПИЈАЦА

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 1/4 део КО Берковац

ПАРКИНГ

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 23/1 цела, 23/4 цела, 23/5 цела и 23/6 део, све у КО Берковац

НАСЕЉСКИ ПАРК

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 1/1 део, 1/4 део, 1/35 део, 1/36 део и 5/2 део, све у КО Берковац

АУТОБУСКА СТАНИЦА

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 58/1 део, 58/6 цела, 58/7 цела и 1609/7 део, све у КО Берковац

ЗДРАВСТВЕНА СТАНИЦА

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 22/4 део, 22/7 цела, 22/14 цела, 23/6 цела, 24/10 цела, 24/11 цела, 24/12 цела, 24/26 цела, 24/27 цела и 24/29 цела, све у КО Берковац

КУЛТУРА

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 1/3 део КО Берковац

СЕКУНДАРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

XXI (О 2 – Т 51)

- Постојеће јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 86 део, КО Берковац
- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 85/1 део, 85/2 део, 85/5 део, 88 део, 90/3 део, 90/4 део, 90/5 део и 91 део, све у КО Берковац

XXII (O 38 – O 44)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 25/2 део, 27/8 део, 28/2 део, 28/10 део, 29/3 део, 31/20 део, 54/1 део, 54/5 део, 54/13 део, 54/14 део, 55/4 део, 55/8 део, 55/9 део, 55/15 део, 57 део, 58/1 део, 58/2 део, 58/4 део, 58/5 део, 72 део, 73/1 део, 73/16 део, 73/17 део, 73/20 део, 75 део, 77/6 део, 92 део и 93/1 део, све у КО Берковац

XXIII (O 3 – O 37)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 57 део, 75 део, 77/2 део и 77/6 део, све у КО Берковац

XXIV (O 4 – O 39)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 58/1 део, 58/4 део и 58/5 део, све у КО Берковац

XXV (O 5 – O 40)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 54/2 део, 54/6 део, 54/7 део, 54/14 део, 55/4 део, 55/14 део, 56/2 део и 56/6 део, све у КО Берковац

XXVI (O 40 – O 41)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 53/1 део, 53/8 део, 53/9 део, 53/10 део, 53/11 део, 53/12 део, 53/13 део, 53/15 део, 53/16 део, 53/17 део, 54/14 део, 55/4 део и 55/13 део, све у КО Берковац

XXVII (O 6 – O 42)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 31/9 део, 31/10 део и 31/19 део, све у КО Берковац

XXVIII (O 7 – O 43)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 24/2 део, 24/3 део, 27/18 део, 25/2 део, 27/1 део, 27/2 део и 27/3 део, све у КО берковац

XXIX (O 43 – O 48)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 3/1 део, 9/4 део, 9/7 део, 9/8 део, 9/9 део, 10 део, 11 део, 12 део, 14 део, 15 део, 16 део, 17 део, 20 део, 21/7 део, 22/1 део, 25/2 део, 25/3 део, 25/5 део, 25/6 део, 25/7 део, 25/8 део, 25/9 део, 25/10 део, 26/2 део и 27/6 део, све у КО Берковац

XXX (O 46 – O 47)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 1/30 део, 21 део, 21/1 део, 21/5 део и 21/6 део, све у КО Берковац

XXXI (O 9 – O 52)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 1/1 део, 1/4 део КО Берковац.

XXXII (O 10 – O 53)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 1/2 део, 1/3 део, 1/4 део, 1/6 део, 1/7 део, 1/8 део, 1/9 део, 1/10 део, 1/11 део, 1/12 део, 1/13 део, 1/14 део, 1/29 део, 1/30 део, 1/35 део и 1/36 део, све у КО Берковац

XXXIII (O 11 – O 50)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 6/2 део, 6/3 део, 6/4 део, 6/5 део, 6/6 део, 6/7 део, 6/8 део, 6/12 део, 6/15 део, 6/19 део, 6/21 део, 6/23 део и 7/1 део, све у КО Берковац

XXXIV (O 49 – T 78)

- Постојеће јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 1592 део КО Берковац
- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 8/3 део, 121/1 део, 121/2 део, 121/10 део, 122/1 део, 122/9 део, 122/10 део, 122/11 део, 122/15 део, 122/16 део, 122/17 део, 122/18 део, 122/19 део, 122/20 део, 122/21 део и 122/24 део, све у КО Берковац

XXXV (O 12 – T 85)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 122/3 део, 122/4 део, 122/6 део, 122/9 део, 122/12 део, 122/13 део, 123 део, 124 део, 125/2 део, 125/3 део, 125/5 део,

125/22 део, 125/25 део, 125/26 део, 125/27 део, 127/3 део, 127/5 део, 135/1 део, 135/2 део, 135/32 део, 137 део и 1596 део, све у КО Берковац

XXXVI (O 54 – O 66)

- Постојеће јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 1592 део КО Берковац
- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 6/12 део, 6/19 део, 6/21 део, 8/1 део, 8/2 део, 8/3 део, 9/5 део, 9/6 део, 9/9 део, 11 део, 12 део, 35/1 део, 118/1 део, 118/2 део и 120 део, све у КО Берковац

XXXVII (O 56 – O 57)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 121/9 део, 122/18 део, 122/19 део и 137 део, све у КО Берковац

XXXVIII (O 13 – O 58)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 126/1 део, 129/3 део, 129/8 део, 129/9 део, 129/12 део, 129/13 део, 129/16 део, 130/6 део, 130/7 део, 130/12 део, 130/13 део, 130/17 део и 130/18 део, све у КО Берковац

XXXIX (O 65 – T 110)

- Постојеће јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 1596 део КО Берковац
- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 129/4 део, 129/5 део, 129/6 део, 129/19 део, 348 део, 349 део и 1116 део, све у КО Берковац

XL (O 59 – O 62)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: 129/1 део, 129/3 део, 129/10 део, 129/14 део, 129/15 део, 129/17 део, 129/19 део, 129/21 део, 129/22 део, 129/23 део, 130/18 део, 130/19 део, 130/20 део, 130/30 део и 130/31 део, све у КО Берковац

XLI (O 66 – T 112)

- Постојеће јавно грађевинско земљиште: кп.бр.1611 део КО Берковац
- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 342 део, 349 део, 1119/1 део, 1119/2 део, 1119/3 део и 1119/5 део, све у КО Берковац

XLII (O 60 – O 61)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 129/12 део, 130/1 део, 130/10 део, 130/15 део, 130/16 део, 130/20 део, 130/26 део, 130/31 део и 130/33 део, све у КО Берковац

XLIII (O 55 – O 63)

- Постојеће јавно грађевинско земљиште: кп.бр.225 део и 1591 део, обе у КО Берковац
- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 130/21 део, 133 део, 134/2 део, 134/5 део, 134/6 део, 135/38 део, 335/3 део, 346 део и 1589 део, све у КО Берковац

XLIV (O 90 – O 91)

- Постојеће јавно грађевинско земљиште: кп.бр.1591 део КО Берковац
- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 134/1део, 134/2 део, 134/5 део и 134/6 део, све у КО Берковац

КОЛСКО – ПЕШАЧКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

9

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 73/10 део и 73/17 део, обе у КО Берковац

10

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 28/2 цела, 28/8 цела, 29/3 део и 30/6 део, све у КО Берковац

11

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 125/17 део, 125/18 део, 125/22 део и 125/23 цела, све у КО Берковац

12

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 125/1 цела, 125/16 део, 125/18 део, 125/19 део, 125/20 део и 126/1 део, све у КО Берковац

13

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 125/9 део, 125/10 део, 125/11 део, 125/21 цела, 125/22 део и 125/30 део, све у КО Берковац
- 14**
- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 135/1 део, 135/13 део, 135/14 део, 135/16 део, 135/17 део, 135/18 део, 135/19 део, 135/20 део, 135/21 део, 135/22 део, 135/24 део, 135/25 део, 135/32 део и 1591 део, све у КО Берковац
- 15**
- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 135/8 део, 135/9 део, 135/10 део, 135/11 део, 135/12 део, 135/13 део и 135/24 део, све у КО Берковац
- 16**
- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 135/1 део, 135/19 део, 135/20 део, 135/21 део, 135/22 део, 135/26 део, 135/27 део, 135/28 део, 135/30 део, 135/31 део, 135/33 део и 135/35 део, све у КО Берковац

КО ПОПАДИЋ

ОСНОВНО ОБРАЗОВАЊЕ

- Постојеће јавно грађевинско земљиште: кп.бр.75/5 цела и 76/2 део, обе у КО Попадић
- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. и 76/5 цела, КО Попадић

БАЊСКИ ПАРК «ПРОМЕНАДА»

- Планирано јавно грађевинско земљиште: дефинише се у Плану детаљне регулације

РЕЗЕРВОАР ЗА ВОДОСНАБДЕВАЊЕ

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 157 цела КО Попадић

ИЗВОРИШТЕ СЛАБОМИНЕРАЛНЕ ВОДЕ

- Постојеће јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 113 цела, КО Попадић

ПРИМАРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

ПС 2 (О 1 – О 14)

- Постојеће јавно грађевинско земљиште: кп. бр. 1446 цела и 23/3 део, обе у КО Попадић
- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 1/4 део, 1/33 део, 5/2 део, 24/2 део, 25/2 део, 27/2 део, 28/1 део, 29/1 део, 30/1 део, 30/14 део, 31/2 део, 31/3 део, 31/4 део, 31/5 део, 31/7 део, 31/9 део, 31/18 део, 31/19 део, 54/2 део, 54/7 део, 54/8 део, 54/9 део, 54/10 део, 57 део, 58/1 део, 58/6 део, 58/7 део, 77/2 део, 77/3 део, 77/4 део, 78/1 део, 78/3 део, 78/6 део, 79/1 део, 79/2 део, 80/1 део, 80/2 део, 80/3 део, 80/4 део, 81 део, 85/2 део, 88 део, 93 део, 96/1 део, 96/2 део, 101 део, 104 део, 108 део, 114/2 део, 114/5 део, 114/6 део, 116 део, 128 део, 1609/7 део, 1440/9 део, 1446/10 део, 1446/3 део, 1596 део и 1618 део, све у КО Попадић

ПС 3 (О 14 – Т 22)

- Постојеће јавно грађевинско земљиште: кп. бр. 1428 део КО Попадић
- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 110/2 део, 130/2 део, 131/3 део, 131/5 део, 131/15 део, 131/16 део, 131/17 део, 132/2 део, 182/2 део, 182/4 део, 183/4 део, 183/8 део, 183/9 део, 184 део, 201/1 део, 201/2 део, 201/3 део, 1102/3 део, 1102/21 део, 1102/22 део, 1102/23 део, 1102/25 део, 1104/1 део, 1104/2 део, 1105 део, 1106/1 део, 11107/3 део, 1107/7 део, 1111/1 део, 1111/3 део, 1111/4 део, 1111/6 део, 1111/11 део, 1111/15 део, 1112/1 део, 1113/1 део и 1114/1 део, све у КО Попадић

ПС 4 (О 16 – О 44)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 21/25 део, 24/9 део, 24/10 део, 24/11 део, 24/12 део, 24/13 део, 24/14 део, 24/15 део, 24/18 део, 24/22 део, 24/24 део, 25/14 део, 31/1 део, 41/12 цела, 41/6 део, 41/7 део, 41/8 део, 41/9 део, 41/10 део, 41/11 део, 45/2 део, 45/3 део, 46/2 део, 46/3 део, 47/4 део, 47/5 део, 48/8 део, 48/9 део, 49/1 део, 49/4 део, 50/1 део, 50/6 део, 51/1 део, 51/3 део, 52/2 део, 52/6 део, 52/10 део, 74/7 део, 74/15 део, 74/16 део, 74/17 део, 74/18 део, 74/19 део, 74/20 део, 74/29 део, 74/30 део, 123/1 део, 123/2 део, 126 део, 128 део, 129 део, 129/3 део, 129/5 део, 130/10 део, 131/3 део, 131/4 део, 131/9 део, 131/10 део, 131/12 део, 131/15 део, 131/17 део, 133/1 део, 133/2 део, 133/4 део, 133/5 део, 133/6 део, 133/8 део, 133/10 део, 133/11 део, 133/12 део, 133/13 део, 133/14 део, 133/15 део, 133/16 део, 133/17 део, 133/18 део, 133/19 део, 133/20 део, 133/21 део, 133/22 део, 133/23 део, 134/4 део и 134/16 део, све у КО Попадић
- крaк кa ПС 2 – Планирано јавно грађевинско земљиште: део кп.бр. 128 и 127/1 КО Попадић.

ПС 5 (О 19 – О 30)

- Постојеће јавно грађевинско земљиште: кп. бр.1426 део и 1427 цела, обе у КО Попадић
- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 19/4 део, 20/1 део, 20/4 део, 20/5 део, 20/9 део, 21/2 део, 22/1 део, 22/2 део, 22/3 део, 22/5 део, 22/6 део, 22/7 део, 23/21 део, 23/22 део, 23/23 део, 23/24 део, 23/25 део, 23/33 део, 23/34 део, 23/35 део, 23/36 део, 26/2 део, 123/2 део, 123/5 део, 141 део, 142/1 део, 142/5 део, 142/6 део, 142/7 део, 142/8 део, 142/9 део, 142/10 део, 142/11 део, 143/1 део, 143/2 део, 143/3 део, 143/4 део, 143/5 део, 143/6 део, 143/7 део, 143/8 део, 143/11 део, 143/12 део, 143/13 део, 146/3 део, 146/4 део, 146/5 део, 146/6 део, 146/12 део, 147/1 део, 147/2 део, 147/3 део, 147/5 део, 147/7 део, 147/8 део, 147/9 део, 147/10 део, 150/1 део, 153 део и 154 део, све у КО Попадић

ПС 6 (О 31 – О 33)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 47/1 део, 47/6 део, 50/5 део, 51/2 део, 60/2 део, 61/2 део, 65 део, 72 део, 80/1 део, 84/1 део, 85/1 део, 85/2 део, 85/11 део, 85/13 део, 88/2 део и 88/3 део, све у КО Попадић

ПС 7 (О 8 – О 31)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 51/2 део, 51/3 део, 52/7 део, 52/11 део, 53/1 део, 54/1 део, 55/1 део, 55/3 део, 55/4 део, 56/2 део, 60/1 део, 61/3 део, 61/4 део, 110/1 део, 1140/1 део и 1440/1 део, све у КО Попадић

СЕКУНДАРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

XLV (О 67 – Т 116)

- Постојеће јавно грађевинско земљиште: кп. бр. 1611 део КО Берковац
- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 1120 део КО Попадић

XLVI (О 66 – О 70)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 348 део КО Берковац, 887/4 део, 1100 део, 1116 део, 1117/2 део, 1117/3 део, 1117/4 део, 1117/5 део, 1117/6 део, 1118 део, 1119/1 део, 1119/8 део, 1119/9 део, 1122 део, 1125/1 део, 1125/3 део, 1125/4 део, 1125/5 део, 1125/6 део, 1125/7 део, 1126/1 део, 1126/2 део и 1864/4 део, све у КО Попадић

XLVII (О 15 – Т 139)

- Постојеће јавно грађевинско земљиште: кп. бр. 187/4 део, 1431 део, 1438 део, све у КО Попадић
- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 186/4 део, 186/11 део, 187/4 део, 1096/1 део, 1096/12 део, 1096/13 део, 1096/15 део, 1096/16 део, 1096/18 део, 1096/19 део, 1096/27 део, 1096/28 део, 1096/29 део, 1101 део, 1102/8 део, 1102/9 део, 1102/10 део, 1102/20 део, 1102/24 део, 1103/2 део, 1108/1 део, 1108/3 део, 1108/7 део, 1109/1 део, 1109/3 део, 1109/4 део, 1110/1 део, 1110/2 део, 1110/3 део,

1110/6 део, 1110/7 део, 1110/8 део, 1110/9 део, 1110/10 део, 1110/13 део, 1110/14 део, 1111/6 део, 1111/30 део и 1114/1 део, све у КО Попадић

XLVIII (О 71 – Т 145)

- Постојеће јавно грађевинско земљиште: кп. бр. 1431 део КО Попадић
- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 193/6 део, 194/1 део, 194/2 део, 194/3 део, 195/2 део, 195/5 део, 195/6 део, 196/2 део, 197/4 део, 197/9 део, 1096/1 део, 1096/6 део, 1096/23 део и 1096/28 део, све у КО Попадић

XLIX (О 17 – О 72)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 1101 део, 1103/5 део, 1104/1 део, 1104/2 део, 1105 део, 1106/1 део, 1106/2 део, 1107/2 део, 1107/8 део, 1108/1 део, 1108/8 део, 1108/15 део, 1108/19 део, 1110/12 део, 1111/2 део, 1111/3 део, 1111/27 део, 1111/31 део, 1111/32 цела, 1112/2 део и 1112/3 део, све у КО Попадић

L (О 17 – О 76)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 123/2 део, 123/3 део, 124/1 део, 124/3 део, 124/4 део, 124/5 део, 124/6 део, 125/1 део, 125/2 део, 125/3 део, 130/9 део, 131/1 део, 131/2 део, 131/8 део, 131/10 део, 131/11 део, 131/13 део, 131/15 део, 131/16 део, 134/7 део, 134/8 део, 134/9 део, 134/10 део, 134/11 део, 134/12 део, 134/13 део, 134/14 део, 135/2 део, 135/3 део, 135/4 део, 135/5 део, 135/6 део, 135/7 део, 135/9 део, 135/10 део, 135/11 део, 135/12 део, 135/13 део, 135/14 део, 137/2 део, 137/3 део, 137/7 део, 137/8 део, 137/9 део, 137/19 део, 137/18 део, 137/22 део и 137/23 део, све у КО Попадић
- крал ка ПС 4 Планирано јавно грађевинско земљиште: део кп.бр. 130/10, 134/2 и 133/14 КО Попадић.

LI (О 37 – О 74)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 130/11 део, 130/3 део, 130/4 део, 130/5 део, 134/10 део и 136/1 део, КО Попадић

LII (О 26 – О 18)

- Постојеће јавно грађевинско земљиште: кп. бр. 1426 део КО Попадић
- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 123/1 део, 123/2 део, 124/1 део, 124/8 део, 130/1 део, 130/2 део, 130/3 део, 131/2 део, 135/15 део, 136/1 део, 137/2 део, 137/3 део, 137/4 део, 137/5 део, 137/6 део, 137/12 део, 137/13 део, 137/14 део, 137/15 део, 137/16 део, 137/17 део, 138/1 део, 138/2 део, 138/3 део, 138/4 део, 138/5 део, 138/6 део, 138/7 део, 138/8 део, 138/9 део, 138/10 део, 139/1 део, 139/13 део, 139/14 део, 141 део, 161/1 део, 162/1 део, 162/3 део, 166 део, 167/2 део, 170/2 део, 177/1 део, 177/2 део, 178 део и 180 део, све у КО Попадић

LIII (О 76 – О 27)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 142/1 део, 142/2 део, 142/4 део, 142/6 део, 142/7 део, 142/8 део, 142/9 део, 142/10 део, 142/11 део, 142/12 део, 144/1 део, 144/2 део, 144/3 део, 144/8 део, 144/12 део, 144/14 део, 144/22 део, 144/23 део, 144/24 део, 144/27 део, 144/28 део, 144/39 део, 144/45 део, 145/1 део, 145/2 део, 145/3 део, 145/4 део, 146/1 део, 146/14 део, 146/17 део, 158/8 део, 158/5 део, 161/1 део, 161/3 део, 161/6 део, 161/7 део, 161/9 део, 162/1 део, 162/3 део, 162/4 део и 162/5 део, све у КО Попадић

LIV (О 77 – О 78)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 138/1 део, 138/11 део, 138/12 део, 138/13 део, 138/15 део, 138/25 део, 138/26 део, 138/27 део, 138/28 део, 138/29 део, 138/30 део, 138/31 део, 138/32 део, 138/33 део, 158/5 део, 158/8 део, 158/13 део, 158/14 део, 158/15 део, 158/16 део, 158/17 део, 158/18 део, 158/19 део, 158/20 део, 158/21 део, 161/4 део, 161/6 део и 161/8 део, све у КО Попадић

LV (О 80 – О 84)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 138/2 део, 138/19 део, 138/20 део, 138/21 део, 139/2 део, 139/11 део, 139/12 део, 139/13 део, 139/16 део, 144/13 део,

144/16 део, 144/19 део, 144/20 део, 144/21 део, 144/42 део, 154/1 део, 154/5 део, 158/4 део, 158/5 део и 158/6 део, све у КО Попадић

LVI (O 81 – O 83)

- Постојеће јавно грађевинско земљиште: кп. бр. 1426 део КО Попадић
- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 123/5 део, 139/1 део, 139/2 део, 139/3 део, 139/4 део, 139/5 део, 139/6 део, 139/11 део, 139/12 део, 139/13 део, 139/14 део, 139/15 део, 140/4 део, 140/5 део, 140/6 део, 140/7 део, 140/8 део, 140/10 део, 140/11 део, 141 део, 144/6 део, 144/14 део, 144/15 део, 144/26 део, 144/26 део, 144/29 део, 1144/30 део, 44/31 део, 144/32 део, 144/33 део, 144/34 део, 144/35 део, 144/36 део, 144/42 део и 144/43 део, све у КО Попадић

LVII (O 29 – O 143)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 20/1 цела, 20/2 цела, 20/5 део, 20/6 део, 20/7 део, 20/8 део, 20/9 део, 20/10 део, 20/11 део, 20/12 део, 20/13 део, 20/14 део, 20/15 део, 20/16 део, 20/17 део, 20/18 део, 20/19 део, 20/20 део и 20/21 део, све у КО Попадић

LVIII (O 20 – O 28)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 22/1 део, 22/2 део, 22/4 део, 22/5 део, 22/6 део, 22/7 део, 23/1 део, 23/2 део, 23/3 део, 23/8 део, 23/9 део, 23/37 део, 23/40 део, 23/41 део, 25/1 део, 25/2 део, 25/3 део, 25/18 део, 25/23 део, 26/1 део, 36/7 део, 31/8 део, 31/9 део, 31/10 део, 31/11 део, 31/12 део, 31/13 део и 31/14 део, све у КО Попадић

LIX (O 21 – O 85)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 23/2 део, 26/1 део, 31/14 део, 31/25 део, 31/26 део, 31/27 део, 31/28 део, 31/29 део, 31/21 део, 31/24 део, 31/30 део, 31/31 део, 31/35 део, 31/36 део, 52/1 део и 52/6 део, све у КО Попадић

LX (O 103 – O 86)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 31/1 део, 31/18 део, 31/19 део, 31/20 део, 31/21 део, 31/22 део, 31/23 део, 31/24 део, 31/25 део, 31/36 део, 32/4 део, 32/5 део, 33/1 део, 33/2 део, 33/46 део, 33/59 део, 33/60 део, 33/61 део, 33/62 део, 33/63 део, 33/64 део, 33/65 део, 33/66 део, 33/67 део, 33/68 део, 33/69 део, 33/70 део, 33/71 део, 33/82 део, 33/83 део, 33/85 део, 33/86 део, 33/88 део и 34/8 део, све у КО Попадић

LXI (O 101 – O 102)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 33/1 део, 33/38 део, 33/39 део, 33/41 део, 33/42 део, 33/43 део, 33/44 део, 33/45 део, 33/54 део, 33/69 део, 33/72 део, 33/73 део, 33/84 део, 33/89 део, КО Попадић

LXII (O 90 – O 92)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 33/1 део, 33/14 део, 33/16 део, 33/17 део, 33/18 део, 33/25 део, 33/26 део, 33/27 део, 33/29 део, 33/30 део, 33/31 део, 33/32 део, 33/33 део, 33/34 део, 33/35 део, 33/36 део, 33/55 део, 33/74 део, 33/78 део, 33/79 део, 33/84 део и 35/1 део, све у КО Попадић

LXIII (O 93 – O 94)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 33/9 део, 33/10 део, 33/11 део, 33/12 део, 33/13 део, 33/14 део, 33/15 део, 33/16 део, 33/17 део, 33/18 део, 33/22 део, 33/23 део, 33/24 део, 33/25 део, 33/26 део, 33/27 део и 33/56 цела, све у КО Попадић

LXIV (O 91 – O 96)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 33/21 део, 33/22 део, 33/27 део, 33/56 део, 33/57 цела, 33/55 део, 33/78 део и 35/6 део, све у КО Попадић

LXV (O 78 – O 95)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 31/1 део, 31/17 део, 31/18 део, 33/4 део, 33/5 део, 33/6 део, 33/7 део, 33/8 део, 33/19 део, 33/20 део, 33/21 део,

33/57 део, 34/1 цела, 34/2 део, 34/3 део, 34/4 део, 34/5 део, 34/6 део, 34/7 део, 34/8 део, 34/9 део, 34/10 део, 34/11 део, 34/15 део, 34/16 део, 34/19 део, 35/3 део, 35/4 део, 35/5 део, 35/6 део, 35/7 део, 35/8 део, 37/1 део, 38/2 део, 38/4 део, 39/1 део, 39/2 део, 39/3 део и 39/4 део, све у КО Попадић

LXVI (O 23 – O 97)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 35/4 део, 35/5 део, 39/4 део, 40/5 део, 41/6 део, 45/5 део и 45/6 део, све у КО Попадић

LXVII (O 96 – O 99)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 33/57 део, 39/3 део и 39/4 део, све у КО Попадић

LXIII (O 98 – O 100)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 38/1 део, 38/3 део, 39/1 део, 39/2 део, 39/3 део, 39/4 део и 40/5 део, све у КО Попадић

LXIX (O 23 – O 126)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 41/5 део, 42/2 део, 43/1 део, 43/11 део, 45/2 део, 45/7 део, 46/1 део, 46/5 део и 46/6 део, све у КО Попадић

LXX (O 123 – O 125)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 42/1 део, 42/2 део, 73/10 део, 73/11 део, 73/12 део, 73/13 део, 73/19 део, 74/1 део, 74/2 део, 74/31 део, 74/43 део, 74/44 део, 74/45 део, 75/1 део, 75/5 део и 76/2 део, све у КО Попадић

LXXI (O 124 – O 127)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 71/2 део, 73/3 део, 73/6 део, 74/45 део, 75/1 део, 75/6 део, 75/7 део, 75/8 део, 76/3 део, 77/1 део, 77/3 део, 77/4 део, 77/5 део, 77/7 део, 77/8 део, КО Попадић

LXXII (O 3 – O 32)

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 85/2 део, 87/1 део, 87/3 део, 88/1 део и 97 део, све у КО Попадић

КОЛСКО – ПЕШАЧКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

17

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 1431 део КО Попадић

18

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 186/1 део, 186/2 део, 186/3 део, 187/3 део, 187/5 део, 188/1 део, 188/2 део, 189/2 део, 189/4 део, 189/5 део, 189/6 део, 189/7 део, 189/8 део, 189/9 део, 189/11 део, 189/16 део, 189/17 део, 182/20 цела, 190 део, 191/1 део, 191/2 део, 191/4 део, 191/5 део и 192 део, све у КО Попадић

19

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 185/2 цела, 186/1 део, 186/4 део, 186/6 цела, 186/11 цела и 1102/8 део, све у КО Попадић

20

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 1102/5 део, 1102/11 део и 1102/16 цела, све у КО Попадић

21

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 1101 цела и 1102/8 део, обе у КО Попадић

22

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 1108/8 део, 1108/9 део, 1108/10 део, 1108/11 део, 1108/12 део, 1108/14 део, 1108/15 део, 1108/16 део, 1108/17 део, 1108/18 део, 1108/19 део и 1108/20 цела, све у КО Попадић

23

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 1106/1 део, 1106/3 део, 1107/2 део, 1107/3 цела, 1107/4 део и 1107/7 део, све у КО Попадић

24

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 1111/16 део, 1111/17 део, 1111/18 део, 1111/19 део, 1111/21 део, 1111/23 део, 1111/24 део и 1111/32 део, све у КО Попадић

25

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 1110/1 део, 1110/3 део, 1110/7 део, 1110/8 део, 1110/10 део, 1111/1 део, 1111/4 део, 1111/7 део, 1111/8 део, 1111/9 део, 1111/10 део, 1111/11 део, 1111/12 део, 1111/13 део, 1111/19 део, 1111/24 део, 1111/28 део, 1111/29 део и 1111/30 део, све у КО Попадић

26

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 127/1 део, 127/10 део, 133/4 цела, 133/9 цела и 133/24 цела, све у КО Попадић

27

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 138/4 део, 138/5 део, 138/15 део, 138/16 део и 138/17 део, све у КО Попадић

28

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 138/16 део, 138/18 део, 138/23 део и 138/27 део, све у КО Попадић

29

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 24/2 део, 24/3 део, 24/4 део, 24/5 део, 24/6 део, 24/11 део, 24/12 део, 24/13 део, 24/14 део, 24/15 део, 24/16 цела, 123/5 део и 1426 део, све у КО Попадић

30

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 23/6 део, 24/6 део, 24/7 део, 24/9 део, 24/10 цела и 24/11 део, све у КО Попадић

31

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 23/6 део, 23/15 део, 23/16 део, 24/6 део и 24/7 део, све у КО Попадић

32

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 23/6 део, 23/15 део, 23/16 део, 23/18 део и 23/19 део, све у КО Попадић

33

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 23/6 део, 23/7 део, 23/12 део, 23/18 део, 23/19 део, 23/27 део, 23/28 део, 23/29 део, 23/30 део, 23/31 део, 23/32 део, 25/2 део, 25/3 део, 25/10 део, 25/18 део и 25/23 део, све у КО Попадић

34

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 19/3 цела КО Попадић

35

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 34/8 део, 34/13 део, 34/14 део, 38/81 део, 38/87 део и 38/88 део, све у КО Попадић

36

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 74/3 део, 74/5 део, 74/33 део, 74/36 део, 74/37 део и 74/41 цела, све у КО Попадић

КО РАКАРИ

МЕСНА ЗАЈЕДНИЦА

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 874/1 део и 874/8 цела, обе у КО Ракари

КУЛТУРА

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 865/39 део и 873/1 цела, обе у КО Ракари

ГРОБЉЕ

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 879/1 део, 880 цела, 881/6 цела, 881/7 цела и 882/5 цела, све у КО Ракари

ПОСТРОЈЕЊЕ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА

- Планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 776/1 цела, 776/2 цела, 776/4 цела, 777/1 цела, 777/2 цела и 778/3 цела, све у КО Ракари

ПРИМАРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

ПС 1 (О 30 – О 141)

- постојеће јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 900, 901, 902, све у КО Ракари и кп.бр. 1608 КО Берковац.

ПС 6 (О 33 – О 34)

- планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 699/4 део, 700/2 део, 700/5 део, 726/1 део, 727/1 део, 727/2 део, 727/3 део, 724/4 део, 728/1 део, 728/2 део, 742/1 део, 747 део, 749 део, 750/1 део, 750/2 део, 750/3 део и 750/4 део, све у КО Ракари.

СЕКУНДАРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

I (О 109 – О 116)

- планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 669 део, 676/1 део, 676/3 део, 676/11 део, 676/15 део, 676/16 део, 676/17 цела (парцела пута), 676/18 део, 676/19 део, 676/20 део, 676/21 део, 678/10 део, 689/1 део, 680 део, 680/1 део, 680/26 део, 680/31 део, 685/2 део, 685/7 део, 685/11 део и 685/31 део, све у КО Ракари.

II (О 105 – О 107)

- постојеће јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 891 део, КО Ракари
- планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 676/4 део, 676/15 део, 677/7 део, 678/1 део, 680/3 део, 680/4 део, 680/43 део и 680/44 део, све у КО Ракари.

III (О 110 – О 106)

- планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 676/4 део, 676/35 део, 677/1 део, 677/2 део, 677/3 део, 677/4 део, 677/5 део, 677/6 део, 677/7 део и 677/8 цела, све у КО Ракари.

IV (О 107 – О 108)

- постојеће јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 891 део, КО Ракари.
- планирано грађевинско земљиште: кп.бр. 676/3 део, 676/4 део, 674/5 део, 676/34 део, 679/2 део, 679/3 део, 680/1 део, 680/3 део и 681 део, све у КО Ракари.

V (О 106 – О 113)

- планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 680/1 део, 680/2 део, 680/3 део, 680/4 део, 680/15 део, 680/20 део, 680/28 део, 680/37 део, 680/38 део, 680/40 део, 680/39 део, 680/49 део и 680/52 део, све у КО Ракари.

VI (О 112 – О 114)

- планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 680/7 део, 680/10 цела, 680/11 део, 680/13 део, 680/14 део, 680/15 део, 680/16 део, 680/21 део, 680/22 део, 680/23 део, 680/24 део, 680/25 део, 680/26 део, 680/31 део, 680/49 део, и 680/52 део, све у КО Ракари.

VII (О 108 – Т 194)

- постојеће јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 307 део, КО Ракари.
- планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 681 део, 683/1 део, 683/2 део, 683/3 део, 709/3 део, 709/8 део и 710 део, све у Ко Ракари.

VIII (О 115 – О 118)

- планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 685/1 део, 685/3 део, 685/4 цела, 685/7 део, 685/8 део, 685/10 део, 685/11 део, 685/12 део, 685/13 део, 685/14 део, 685/15 део, 685/16 део, 685/17 део, 685/18 део, 685/19 део, 685/20 део, 685/22 део, 685/23 део, 685/24 део, 685/25 део, 685/26 део, 685/27 део, 685/28 део, 685/29 део, 685/30 део, 685/31 део, 685/32 део, 685/33 део, 685/37 део, 658/38 део, 685/41 део, 685/42 део, 685/43 део, 685/44 део, 685/48 део, 691/3 део, 691/4 део, 691/5 део, 691/6 део, 691/13 део, 691/14 део, 691/15 део, 691/16 део, 691/25 део, 691/26 део, 691/30 део, 691/40 део, 691/41 део, 691/50 део, 692/17 део, 692/18 део, 692/19 део, 693/22 део, 693/23 део, 694/2 део, 695/1 део, 695/2 део, 704/2 део, 704/10 део, 708/4 део, 708/5 део, 708/9 део, 708/10 део и 709/10 део, све у КО Ракари.

IX (О 117 – О 122)

- планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 685/10 део, 685/18 део, 685/21 део, 689/1 део, 689/10 део, 690/2 цела, 690/5 део, 690/12 део, 690/18 део, 690/19 део, 690/20 део, 690/21 део, 690/22 део, 690/23 део, 690/24 део, 691/1 део, 691/2 део, 691/3 део, 691/7 део, 691/35 део и 691/49 део, све у КО Ракари.

X (О 100 – О 120)

- планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 688/1 део, 688/7 део, 688/8 део, 688/16 део, 688/17 део, 688/22 део, 689/1 део, 689/8 део, 690/4 део, 690/18 део, 690/27 део и 690/28 део, КО Ракари.

XI (О 119 – О 120)

- планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 689/1 део, 689/2 део, 689/3 део, 691/4 део, 691/28 део, 691/30 део, 691/31 део, 691/32 део, 691/33 део и 691/48 део, све у КО Ракари.

XII (О 121 – О 134)

- планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 691/1 део, 691/36 део, 691/25 део, 691/26 део, 697/37 део, 691/38 део, 691/49 део и 691/50 цела, све у КО Ракари.

XIII (О 128 – О 134)

- планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 695/1 део, 696/1 део, 697/21 део, 697/22 део, 697/23 део, 697/24 део, 697/25 део, 697/31 део, 699/6 део, 720 део, 723/1 део, 726/1 део и 747 део, све у КО Ракари.

XIV (О 129 – О 130)

- планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 692/4 део, 692/6 део, 692/7 део, 692/8 део, 692/9 део, 692/10 део, 693/4 део, 693/5 део, 693/6 део, 693/7 део, 693/8 део, 693/10 део, 693/11 део, 693/12 део, 693/13 део, 694 део, 694/8 део, 694/9 део, 694/10 део, 694/12 део, 696/3 део и 696/1 део, све у КО Ракари.

XV (О 131 – О 132)

- планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 693/3 део, 693/10 део, 693/11 део, 693/12 део, 693/14 део, 694/10 део, 694/12 део, 697/1 део, 697/2 део, 697/5 део, 697/6 део, 697/7 део, 697/12 део, 697/13, цела, 697/14 део, 697/18 део, 697/19 део, 697/20 део, 697/21 део, 697/26 део, 697/27 део, 697/28 део, 697/29 део, 697/30 део, 697/31 део, 697/32 део, 697/33 део, 697/34 део, 697/34 део и 699/1 део, све у КО Ракари.

XVI (О 36 – О 133)

- постојеће јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 889/2 део, КО Ракари.
- планирано грађевинско земљиште: кп.бр. 732/1 део, 736/1 део, 740/3 део, 743/1 део, 743/2 део, 741/5 део, 750/1 део, 750/2 део, 750/3 део, 750/4 део, 851 део, 865/3 део, 856/14 део, 865/15 део, 866/1 део, 866/2 део, 866/3 део, 867 део, 868 део и 869 део, све у КО Ракари.

XVII (О 134 – О 138)

- планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 865/1 део, 865/2 цела, 865/8 део, 865/16 део, 865/11 део, 865/21 део, 865/22 део, 865/23 део, 865/25 део, 865/26 део, 865/27 део, 865/29 део, 865/30 део, 865/31 део, 865/37 део, 865/39 део и 873/2 део, све у КО Ракари.

XVIII (О 41 – О 139)

- постојеће јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 857 део, КО Ракари.
- планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 854/1 део, 854/2 део, 856/2 део, 859/6 део, 864/1 део, 865/19 део, 873/1 део, 873/3 део, 879/12 део, 879/13 део, 879/15 део, 879/18 део, 881/1 део, 881/2 део, 881/3 део, 881/9 део, 881/11 део, 881/15 део, 882/2 део, 882/3 део, 884 део, 885/2 део, 887/1 део и 887/2 део, све у КО Ракари.

XIX (О 137 – О 140)

- планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 856/2 део, 859/1 део, 859/3 део, 859/6 део, 859/8 део, 861/1 део, 861/5 део, 861/6 део, 863/1 део, 863/2 део, 863/12 део, 865/8 и део, све у КО Ракари.

XX (О 35 – О 217)

- постојеће јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 889/2 део, КО Ракари.
- планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 750/1 део, 750/2 део, 751 део, 757/2 део, 758/3, део, 758/4 део, 758/5 део, 758/6 део, 759 део, 765/1 део, 765/2 део, 756/3 део, 766/1 део, 766/2 део, 771 део, 777/1 део, 777/2 део, 780 део и 778 део, све у КО Ракари.

КОЛСКО - ПЕШАЧКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

1

- планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 685/21 део, 685/26 део, 685/28 део, 685/48 део, 688/1 део, 688/8 део, 688/9 део, 688/13 део, 688/17 део, 688/18 део, 688/19 део, 688/20 део, 688/21 део, 688/22 део и 688/26 део, све у КО Ракари

2

- планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 685/10 део, 685/21 део, 685/41 део, 685/42 део, 685/43 део, 685/44 део, 689/1 део, 689/10 део, 689/11 део и 689/12 део, све у КО Ракари

3

- планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 690/1 цела, 690/8 део, 690/9 део, 690/11 део, 690/13 део, 690/14 део, 690/15 део и 690/16 део, 690/17 део, све у КО Ракари

4

- планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 691/7 део, 691/8 део, 691/11 део, 691/12 део, 691/21 део, 691/23 део и 691/24 део, све у КО Ракари

5

- планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 692/1 део, 692/2 цела, 692/11 део, 692/12 део, 692/13 део, 692/14 део, 692/15 део, 692/16 део, 692/21 део, 692/22 део, 692/23 део, 693/2 део и 693/24 цела, све у КО Ракари

6

- планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 872/1 део, 872/2 део и 872/3 део, све у КО Ракари

7

- планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 879/2 део, 879/5 део и 879/11 део, све у КО Ракари

8

- планирано јавно грађевинско земљиште: кп.бр. 879/15 део и 879/18 део, обе у КО Ракари

1.3.4. ПРЕДЛОГ ГРАНИЦА ПОДРУЧЈА БАЊЕ ВРУЈЦИ

Простор за нову Бању обухваћен ПГР, јасно су функционално разграничили токови Топлице и Лековите реке. Између њих, од потока Герића до нове цркве уређиваће се

бањски комплекс са хотелским, апартманским, лечилишним, спортско-рекреативним и комерцијалним садржајима, у укупној површини од 25,90 ha.

На основу Закона о бањама («Службени гласник РС», број 80/92), Влада Републике Србије утврђује подручје које се сматра бањом, на основу испитаног и утврђеног природног лековитог фактора, одговарајућих научних и стручних истраживања вредности и карактеристика подручја, као и на основу испуњености услова прописаних законом.

1.3.5. ГРАНИЦЕ ЗОНА ЗАШТИТЕ ИЗВОРИШТА ВОДОСНАБДЕВАЊА И ИЗВОРИШТА СЛАБОМИНЕРАЛНЕ ВОДЕ

Извориште водоснабдевања предметног подручја се налази изван граница Плана генералне регулације, а за изворишта слабоминералне воде није званично верификован ни један елаборат о зонама санитарне заштите.

1.3.6. ГРАНИЦЕ ЗОНА ЗАШТИТЕ ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА И КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКЕ БАШТИНЕ

У захвату овог Плана генералне регулације, на основу извештаја надлежног Завода за заштиту споменика културе из Ваљева, не постоје проглашени споменици културе. Постоје само евидентирана културна добра. Пошто евидентирана културна добра, према Закону о заштити споменика културе, нису проглашена за културна добра у року од две године од времена евидентирања, на њих се не могу примењивати одредбе наведеног Закона. Зато званично и не постоје границе зона заштите, али се евидентирана културна добра штите урбанистичким мерама заштите и правилима грађења прописаним овим Планом генералне регулације.

1.4. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ

Основни концепт организације функција у простору планиран је као даља континуална надградња и трансформација постојеће матрице бањског насеља у унапређену структуру савремене бање, засновану на реалним могућностима.

Да би такав концепт могао континуално да се реализује, захват је према урбанистичким, морфолошким и функционалним карактеристикама, организован у две (2) урбанистичке зоне и девет (9) урбанистичких целина.

1.4.1. УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ НАСЕЉА

1. УРБАНИСТИЧКА ЗОНА 1. БАЊА ВРУЈЦИ јасно је функционално разграничена токовима Топлице и Лековите реке. Између њих, од потока Герића до нове цркве, планирано је уређивање бањског комплекса са хотелским, апартманским, лечилишним, спортско-рекреативним и комерцијалним садржајима. Два нова моста за колски саобраћај и више пешачких мостова, повезиваће је са осталим деловима насеља и околином (за ову зону ПГР је планирана израда Плана детаљне регулације, који треба ускладити са првонаграђеним конкурсним радом). У овој зони планиране су највеће густине становања у хотелском смештају, реконструкција постојећих и изградња нових смештајних капацитета у постојећем комплексу, НОВА БАЊА са новим хотелским и лечилишним објектима, бањским парком, комерцијално услужни капацитети, објекти за пословне и манифестације културе, отворени и затворени спортски терени. Урбанистичка зона БАЊА ВРУЈЦИ обухвата укупан простор од 25,90 ha.

2. УРБАНИСТИЧКУ ЗОНУ 2. ГОРЊА ТОПЛИЦА чини остали део простора у захвату плана, северно и јужно од прве зоне. На падинама и у уским долинама обе реке, планиран је

развој бањског насеља са објектима хотелског и апартманског смештаја, сталног и повремениг становања. За постојеће објекте централних садржаја од општег интереса планирана је ревитализација и допуна новим програмима. Дефинисане су локације за нову аутобуску станицу, паркинг просторе, нове паркове и водене површине, планирана регулација постојећих и нових саобраћајница, опремање целокупном инфраструктуром, више шума и заштитног зеленила, омогућена изградња нових малих погона у кућној радиности, а ограничена површина за постојећи погон Si & Si company. Укупна површина ове зоне износи 361,60 ha.

ТАБЕЛА 7

ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ

Урбанистичке зоне	Урбанистичке целине	Површина/ha
1. БАЊА ВРУЈЦИ	1.1. Извори	6,70
	1.2. Нова Бања	19,20
СВЕГА ЗОНА 1. БАЊА ВРУЈЦИ		25,90
2. ГОРЊА ТОПЛИЦА	2.1. Берковац-Крстово брдо	83,60
	2.2. Берковац-поток Герић	16,85
	2.3. Попадић-Росуље	38,30
	2.4. Попадић-Јаревац	57,25
	2.5. Попадић-Вишњица	48,10
	2.6. Ракари-Пискавице	49,60
	2.7. Ракари-Гај	67,90
СВЕГА ЗОНА 2. ГОРЊА ТОПЛИЦА		361,60
УКУПНО У ЗАХВАТУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ		387,50

1.4.2. УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

Урбанистичку зону 1. БАЊА ВРУЈЦИ чине две урбанистичке целине: **1.1. ИЗВОРИ** и **1.2. НОВА БАЊА**.

ТАБЕЛА 8

УРБАНИСТИЧКА ЗОНА 1 БАЊА ВРУЈЦИ

Редни број	НАМЕНА	ЈАВНО ЗЕМЉ./ha	ОСТАЛО ЗЕМЉ./ha
1.	Нови бањски парк	3,20	-
2.	Постојећи, проширени парк	1,65	-
3.	Комплекс постојећег хотела	-	3,00
4.	Планирани туристичко бањски садржаји	-	9,00
5.	Извориште слабоминералне воде	0,07	-
6.	Заштитно зеленило	-	0,80
7.	Црква	-	0,97
8.	Лековита река	0,80	-
9.	Река Топлица	2,70	-
10.	Саобраћајнице	2,71	-
11.	Постојеће становање	-	1,00
СВЕГА	У ГРАЂЕВИНСКОМ РЕОНУ	11,13	14,77
Σ	СВЕГА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂ.ЗЕМЉ.	11,13	14,77
Σ	УКУПНО УРБ. ЗОНА1 БАЊА ВРУЈЦИ	25,90	

1.1.УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА ИЗВОРИ - обухвата простор између две реке од потока Герић до нове саобраћајнице са колским мостом преко Топлице, у укупној површини од око 6,70

на. Њен основни садржај чини ревитализован и проширен бањски парк површине 1,65 ha и постојећи хотелски комплекс са базенима, капацитета 240+110 лежаја, са седиштима у затвореном простору и око 250 на терасама, са укупном површином објекта од 8.143m², од чега су 1550m² базени. Планирано је повећање смештајних капацитета са 5600m² на око 8500m². Конкретни однос у намени површина и капацитета биће дефинисан Планом детаљне регулације.

1.2. УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА НОВА БАЊА – обухвата простор између обе реке, од границе целине 1.1. до нове цркве као духовног центра и постојећег регионалног пута. Укупна површина ове целине је око 19,20ha. Она, са изворима слабоминералне воде, треба да буде покретач и окосница развоја насеља, а њено уређење да створи услове за проглашење у Бању. Њени планирани садржаји су: бањско хотелско лечилишни центри, паркови, бањско рекреативно друштвено комерцијални објекти, резидентно сервисни део, едукативни РН центар, хотелско резидентни комплекс, рекреативно купалишни објекти, етно професионално информатичко пословни објекти, рекреативна спортско акваторна стаза.

Планирани хотелски и апартмански капацитети износе око 1500 лежаја. Пратећи бањско комерцијални део планиран је на 4-5000 седишта у конгресним, фестивалским, угоститељским објектима и око 1200 седишта у конгресно фестивалској дворани, која би могла да опслужи 5-6000 посетилаца у оквиру фестивалских манифестација. Спортско рекреативне капацитете чини изградња спортске дворане и низа отворених спортских терена.

Основни просторни концепт дефинисан је уређењем централног парка са воденим површинама у осовини простора, са размештајем наведених садржаја дуж река. Планирана је нова саобраћајница унутар целине, поред обале Топлице, која треба да доведе и одведе посетиоце Бање, без уласка саобраћаја дубоко у простор. Задржана је саобраћајница паралелна са Лековитом реком, са више пешачких мостова. Аутобуска станица је планирана у урбанистичкој целини Берковац-Крстово брдо, уз саобраћајницу поред Лековите реке, у непосредној близини урбанистичке целине Нова бања.

Скоро цела ова урбанистичка целина истовремено је и прва зона заштите изворишта слабоминералне воде, па мора бити уређивана у складу са правилима која важе за овакве просторе.

И за ову урбанистичку зону (урб. целине 1.1. и 1.2.) планирана је израда ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.

Урбанистичку зону **2. ГОРЊА ТОПЛИЦА** чини седам урбанистичких целина: 2.1. БЕРКОВАЦ-КРСТОВО БРДО, 2.2. БЕРКОВАЦ-ПОТОК ГЕРИЋ, 2.3. ПОПАДИЋ-РОСУЉЕ, 2.4. ПОПАДИЋ-ЈАРЕВАЦ, 2.5. ПОПАДИЋ-ВИШЊИЦА, 2.6. РАКАРИ-ПИСКАВИЦЕ и 2.7. РАКАРИ-ГАЈ.

2.1. УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА БЕРКОВАЦ - КРСТОВО БРДО – обухвата простор од регионалног пута до потока Герић, између саобраћајнице поред лековите реке и границе захвата овог плана, у укупној површини од око 83,60 ha. На саобраћајницу поред Лековите реке наслоњени су претежно централни јавни садржаји: традиционални центар насеља са потребном ревитализацијом, планирана аутобуска станица, постојећи објекти здравства и културе, јавно зеленило и пијаца, постојећи, али и планирани капацитети услуга (трговина, угоститељство, мањи смештајни капацитети са компатибилним наменама) и постојеће целине сталног и повремениг становања заокружене до потребних капацитета. Опремањем појаса уз саобраћајницу поред Лековите реке, овај део насеља треба да прерасте у линијски центар.

Највеће површине ове целине (постојеће 21,80 ha + планирано 30,60 ha=око 52,40 ha) намењене су озбиљном пошумљавању терена на активним и умиреним клизиштима, где ће остати постојећи објекти становања, уз ограничење даље нове изградње.

ТАБЕЛА 9

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА БЕРКОВАЦ – КРСТОВО БРДО

Ред.бр	НАМЕНА	ЈАВНО ЗЕМЉ./ha	ОСТАЛО ЗЕМЉ./ha
1.	Постојеће становање	-	9,75
2.	Планирано становање	-	0,05
3.	Претежно услуге	-	13,60
4.	Здравствена станица	0,50	-
5.	Култура	0,20	-
6.	Месна за једница	0,10	-
7.	Зелена пијаца	0,20	-
8.	Аутобуска станица	0,25	-
9.	Паркинг	-	0,60
10.	Насељски парк (пored паркинга)	0,70	-
11.	Парк шума у насељском центру	-	2,20
12.	Поток	0,45	-
13.	Саобраћајнице	4,55	-
СВЕГА	У ГРАЂЕВИНСКОМ РЕОНУ	7,20	26,20
14.	Постојеће шуме	-	21,80
15.	Планиране шуме	-	28,40
СВЕГА	ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА	-	50,20
Σ	СВЕГА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВ. ЗЕМЉ.	7,20	76,40
Σ	УКУП. УРБ. ЦЕЛ. БЕРКОВАЦ-КРСТОВО БРДО	83,60	

2.2. УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА БЕРКОВАЦ – ПОТОК ГЕРИЋ – обухвата простор између потока Герић, реке Топлице, дела пута који иде ка Лековитој реци са новим колским мостом преко Топлице и границе захвата плана, са површином од око 16,85 ha. Задржано је постојеће становање заокружено новим површинама у целине, планиране нове локације за услужне делатности и пошумљавање терена који нису повољни за изградњу. Уз саобраћајницу поред Лековите реке планирано је становање са комерцијалним садржајима.

ТАБЕЛА 10

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА БЕРКОВАЦ – ПОТОК ГЕРИЋ

Ред.бр.	НАМЕНА	ЈАВНО ЗЕМЉ./ha	ОСТАЛО ЗЕМЉ./ha
1.	Постојеће становање	-	8,40
2.	Планирано становање	-	0,40
3.	Поток	0,40	-
4.	Претежно услуге	-	1,80
5.	Заштитно зеленило	-	0,40
6.	Саобраћајнице	3,15	-
7.	Река Топлица	0,40	-
СВЕГА	У ГРАЂЕВИНСКОМ РЕОНУ	3,95	11,0
8.	Планирана шума	-	1,90
СВЕГА	ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА	-	1,90
Σ	СВЕГА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂ. ЗЕМЉИШТЕ	3,95	12,90
Σ	УКУПНО УРБ. ЦЕЛИНА БЕРКОВАЦ-ПОТОК ГЕРИЋ	16,85	

2.3. УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА ПОПАДИЋ – РОСУЉЕ – обухвата простор од постојеће саобраћајнице преко Јаревца до границе захвата плана, са површином од око 38,30 ха. Постојеће становање заокружено је у целине уз могућност увођења пратећих делатности, које не угрожавају основну делатност и не утичу негативно на животну средину, задржане су постојеће шуме а уз корито Топлице планирано је заштитно зеленило.

ТАБЕЛА 11

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА ПОПАДИЋ – РОСУЉЕ

Редни број	НАМЕНА	ЈАВНО ЗЕМЉ./ха	ОСТАЛО ЗЕМЉ./ха
1.	Постојеће становање	-	9,85
2.	Планирано становање	-	3,60
3.	Парк шума	-	2,60
4.	Зеленило	-	1,10
5.	Саобраћајнице	4,45	-
6.	Поток	0,25	-
СВЕГА	У ГРАЂЕВИНСКОМ РЕОНУ	4,70	17,15
7.	Постојеће шуме	-	9,30
8.	Планиране шуме	-	6,40
9.	Поток	0,75	-
СВЕГА	ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА	0,75	15,70
Σ	СВЕГА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂ. ЗЕМЉ.	5,45	32,85
Σ	УКУПНО УРБ. ЦЕЛИНА ПОПАДИЋ-РОСУЉЕ	38,30	

2.4. УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА ПОПАДИЋ – ЈАРЕВАЦ - простира се између Топлице, пута преко Јаревца и пута који се укључује у регионални пут за Мионицу. Заузима простор од око 57,25 ха. На благо нагнутим теренима уз Топлицу, планиран је простор од око 2,90 ха за изградњу нових хотела и објеката апартманског смештаја туриста и посетилаца Бање за око 600 лежаја (заједно са планираним смештајним капацитетима у урбанистичкој целини Попадић – Вишњица), са увођењем комерцијалних делатности и заштитним зеленилом поред пута. Постојеће површине са стамбеним објектима (претежно куће за одмор) су заокружене. Задржана је велика површина за пољопривредну производњу од око 22,25 ха.

ТАБЕЛА 12

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА ПОПАДИЋ – ЈАРЕВАЦ

Редни број	НАМЕНА	ЈАВНО ЗЕМЉ./ха	ОСТАЛО ЗЕМЉ./ха
1.	Постојеће становање	-	16,50
2.	Планирано становање	-	7,70
3.	Хотели, апартмани	-	2,90
4.	Зеленило	-	1,25
5.	Река Топлица	0,80	-
6.	Саобраћајнице	5,20	-
7.	Резервоар за водоснабдевање	0,65	-
СВЕГА	У ГРАЂЕВИНСКОМ РЕОНУ	6,65	28,35
8.	Пољопривредно земљиште	-	22,25
СВЕГА	ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА	-	22,25
Σ	СВЕГА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂ. ЗЕМЉ.	6,65	50,60
Σ	УКУПНО УРБ. ЦЕЛИНА ПОПАДИЋ-ЈАРЕВАЦ	57,25	

2.5. УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА ПОПАДИЋ – ВИШЊИЦА - обухвата простор између Топлице, границе са целином 2.4. и регионалног пута у површини од око 48,10 ха. Целом својом дужином наслоњена је на регулисано корито Топлице и урбанистичку целину Нова Бања.

Задржан је објекат образовања, уз школу је планиран комплекс парка са спортом и рекреацијом. На самој обали Топлице планирана је изградња туристичких објеката са хотелским и апартманским смештајем, допуњена пратећим услужним и рекреативним садржајима. Задржано је и у целине повезано постојеће становање, у коме највеће учешће имају куће за одмор. Планирана је реконструкција постојећих улица, које се повезују у нови саобраћајни систем насеља. На теренима неповољним за изградњу, планирано је заштитно зеленило. Очувано је пољопривредно земљиште на 11,50 ha.

ТАБЕЛА 13

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА ПОПАДИЋ – ВИШЊИЦА

Редни број	НАМЕНА	ЈАВНО ЗЕМЉ./ha	ОСТАЛО ЗЕМЉ./ha
1.	Постојеће становање	-	15,30
2.	Планирано становање	-	6,60
3.	Привређивање	-	1,15
4.	Школа	1,30	-
5.	Зеленило	-	0,45
6.	Парк шуме у грађевинском реону	-	0,80
7.	Парк рекреација (поред школе)	-	0,50
8.	Хотели, апартмани	-	2,15
9.	Саобраћајнице	5,60	-
10.	Река Топлица	2,75	-
СВЕГА	У ГРАЂЕВИНСКОМ РЕОНУ	9,65	26,95
11.	Пољопривредно земљиште	-	11,50
СВЕГА	ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА	-	11,50
Σ	СВЕГА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂ. ЗЕМЉ.	9,65	38,45
Σ	УКУПНО УРБ. ЦЕЛ. ПОПАДИЋ-ВИШЊИЦА	48,10	

На сусрету Топлице и регионалног пута изграђено је 2000. год. одмаралиште апартманског типа (око 100 лежаја и 1300m²) са угоститељским објектом (око 300m²), отвореним базеном (око 280m²) и спортским центром (око 400m²), а 2004. изграђена су и два погона Si&Si за флаширање слабоминералне воде капацитета 2x25000 боца/h, са укупном изграђеном површином од око 5500m². Иста компанија започела је изградњу новог хотела са око 400m² и планирала нове капацитете укупне површине око 22000m² за магацински простор, са друге стране регионалног пута, у урбанистичкој целини 2.6. Овакав капацитет, наслоњен непосредно на бањски комплекс, може бити узрок многих колизија у функционисању основне намене у захвату овог Плана генералне регулације, па се (према стратешкој процени утицаја на животну средину) планира ограничење ширења на тој локацији.

2.7. УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА РАКАРИ – ПИСКАВИЦЕ – развила се на простору између регионалног пута и Топлице, на површини од око 49,60 ha. Њена основна намена је постојеће и планирано становање, обогаћено пратећим садржајима, пољопривредно земљиште, заштитно зеленило поред Топлице и наведени нови комплекс компаније Si&Si.

ТАБЕЛА 14

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА РАКАРИ – ПИСКАВИЦЕ

Ред. бр.	НАМЕНА	ЈАВНО ЗЕМЉ./ha	ОСТАЛО ЗЕМЉ./ha
1.	Постојеће становање	-	17,20
2.	Планирано становање	-	4,50
3.	Привређивање	-	4,15
4.	Претежно услуге	-	0,05
5.	Саобраћајнице	6,00	-
6.	Река Топлица	0,65	-
СВЕГА	У ГРАЂЕВИНСКОМ РЕОНУ	6,65	25,90
7.	Пољопривредно земљиште	-	16,20
8.	Река Топлица	0,85	-
СВЕГА	ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА	0,85	16,20
Σ	СВЕГА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂ.ЗЕМЉ.	7,50	42,10
Σ	УКУПНО УРБ. ЦЕЛИНА РАКАРИ-ПИСКАВИЦЕ	49,60	

2.7. УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА РАКАРИ – ГАЈ – наслања се на десну обалу Топлице и регионални пут. Има површину од око 67,90 ha. Задржан је и планиран за ревитализацију објекат културе и сквер са спомеником. Заокружене су зоне становања, планиране површине заштитног зеленила и дефинисане зоне пољопривредног земљишта.

ТАБЕЛА 15

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА РАКАРИ – ГАЈ

Редни број	НАМЕНА	ЈАВНО ЗЕМЉ./ha	ОСТАЛО ЗЕМЉ./ha
1.	Постојеће становање	-	7,70
2.	Планирано становање	-	2,80
3.	Култура	0,25	-
4.	Гробље	0,85	-
5.	Саобраћајнице	5,40	-
6.	Заштитно зеленило	-	2,20
7.	Лековита река	0,35	-
8.	Река Топлица	0,65	-
9.	Постројење за пречишћ.отпад. вода	2,00	-
СВЕГА	У ГРАЂЕВИНСКОМ РЕОНУ	9,50	12,70
10.	Река Топлица	0,85	-
11.	Пољопривредно земљиште	-	44,85
СВЕГА	ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА	0,85	44,85
Σ	СВЕГА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂ. ЗЕМЉ.	10,35	57,55
Σ	УКУПНО УРБ. ЦЕЛИНА РАКАРИ-ГАЈ	67,90	

Садржај урбанистичких зона и целина дефинисан је наменом површина у простору обухвата плана и функционалном организацијом у наредним поглављима.

Подела подручја овог Плана генералне регулације приказана је на графичком прилогу број 5. - «Подела на урбанистичке зоне и целине са истим правилама грађења» и у претходним табелама (од 7-15).

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА У НАСЕЉУ

Територију овог Плана генералне регулације чини ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН (ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ РЕОНУ) и ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА.

Према постојећој структури коришћења земљишта, грађевинско земљиште (изграђено и неизграђено) заузима простор од 188,15ха или 48,5% у подручју плана. Земљиште ван грађевинског реона (водно, шумско и пољопривредно) учествује у истом простору са 199,35ха или око 51,5%. Потрошња грађевинског земљишта по становнику креће се око 495м²/становнику, што је у складу са досадашњим карактером насеља, али треба да достигне рационалнију норму од око 300-400 м²/становнику.

Потреба за урбанистичким и функционалним обликовањем зоне 1.БАЊА ВРУЈЦИ (а посебно целине 1.2. НОВА БАЊА), уређивањем постојећих зона становања и обликовањем нових зона са апартманским и пансионским смештајем ван бањског комплекса са новим површинама зеленила разних видова, определила је повећање површине грађевинског реона. Зато се развој насеља Горња Топлица очекује на постојећим и новим локацијама-на изграђеном и до сада неизграђеном земљишту. Потребна укупна површина грађевинског реона износи 222,45 ха.

ТАБЕЛА 16

ОСНОВНА НАМЕНА ПРОСТОРА

редни број	ОСНОВНА НАМЕНА ПРОСТОРА	Постојеће површ. 2005./ ha	% у захвату	Планир.површ. 2020./ ha	% у захвату
1.1.	Изграђено грађевинско земљиште	148,55	38,34	222,45	57,4
1.2.	Неизграђено грађевинско земљиште	39,60	10,22	-	-
Σ1.	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИН. РЕОНУ	188,15	48,56	222,45	57,4
2.1.	Водно земљиште	1,82	0,48	2,45	0,6
2.2.	Шумско земљиште	34,90	9,00	67,80	17,5
2.3.	Пољопривредно земљиште	162,63	41,96	94,80	24,5
Σ2.	ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВ. РЕОНА	199,35	51,44	165,93	42,6
Σ1-2.	УКУПНО ТЕРИТОРИЈА ПГР	387,50	100	387,50	100
3.1.	Број сталних становника	316 у нас.(+1600 из грав. подруч.)		500 у нас.(+1760 из грав. подр.)	
3.2.	Број повремених становника	око 3000 у кућ. за одмор+500 ухот.		око 4000 у кућ. за одм.+3500 у хот.	
Σ3.	УКУПНО СТАНОВНИКА	око 3500-3800		око 7500-8000	
Σ4.	Потрошња грађев. земљ./становн.	око 495м²/становнику		око 300м²/становнику	

Основну намену грађевинског реона чини јавно и остало грађевинско земљиште.

ТАБЕЛА 17

ПЛАНИРАНА СТРУКТУРА КОРИШЋЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

р.б.	СТРУКТУРА ГРАЂЕВИН. ЗЕМЉ.	ПОСТОЈЕЋЕ		ПЛАНИРАНО			
		ha	% у гр.зем.	ha	Норма/%	м ² /ст	дост. норма%
1.1.	Центри и зоне од јавног интереса	2,30	1,22	2,35	9-13	око 300	1,06
1.2.	Јавно зеленило	1,86	0,09	5,55	20-21		2,40
1.3.	Крупна и комунална инфраструктура	22,00	11,69	51,53	17-23		23,74
Σ1.	ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉ.	26,16	13,00	59,43	46-57		27,20
2.1.	Становање (стално и повремено)	103,50	55,00	111,35	35-40		50,15
2.2.	Привређивање, посл., туризам+остало	18,89	10,40	51,67	10-12		22,65
2.3.	Неизграђено грађевинско земљиште	39,60	21,60	-	-		-

Σ2.	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉ.	161,99	87,00	163,02	45-52		72,80
Σ1.-2.	УКУПНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉ.	188,15	100,00	222,45	91-109	300	100,00

2.1. ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

2.1.1. ОБЈЕКТИ ОБРАЗОВАЊА

На подручју плана постоји и ради једна основна осмогодишња школа као истурено одељење матичне основне школе «Милан Ракић» у Мионици. Школу похађа 172 ученика у 8 одељења са радом у једној смени. Површина објекта је око 460m², од чега ја на око 60m² смештена школска кухиња. Површина школског комплекса је 1,20 ха. У школи ради 13 наставника и 4 помоћна радника. У дворишту су два отворена спортска терена 20x30m и 30x13m. Школа је изграђена је 1948-1949, а реновирана 1999. године, на локацији северно од регулисаног корита Топлице. Данас се на њен комплекс наслања нова фабрика за флаширање слабоминералне воде.

Ову школу похађају деца из гравитационог подручја које чине села: Попадић, Ракари, Берковац, Дучић, Тодорин До и Велишевац. Четворогодишње основне школе постоје у селима: Дучић (31 ученик), Берковац (11ученика) и Попадић (12ученика).

Школски станови поред школе су у лошем стању и нису у употреби, као и објект старе школе. Величина њеног комплекса је 0,24 ха, па укупан постојећи простор за образовање има површину од 1,44 ха.

ТАБЕЛА 18

ОБЈЕКТИ ОБРАЗОВАЊА - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

НАЗИВ ШКОЛЕ	број учен	број учион.	број смене	Учион. пр./m ²	школ. пр./m ²	Двор. ха	број наст	број зап.	m ² /уч. учион.	m ² /уч. шк.пр.	m ² /уч. двор.	број обј.
Основна осморазредна «Милан Ракић»	172	7	1	400	460	1.20+ 0.24=1.44	13	17	5.5	2.67	69.7	1

Напомена:у укупно 1.44ха, простор од 0.24ха заузима објект основне школе на другој локацији која није у функцији

Према очекиваном броју деце од 7-15 година, на крају планског периода (2020.) на подручју плана (31 ученик) и гравитационом подручју ове школе (142 ученика) , очекује се скоро исти број ученика (укупно 173). За очекивани број ученика планирано је задржавање овог школског комплекса (1,20 ха), његово даље уређивање, доградња недостајућег учионишког, школског простора, физкултурне сале и прилагођавање осталих постојећих објеката у школском дворишту (школски станови) потребама школе или њихово рушење. Повећање недостајућег школског простора извести у складу са важећим нормативима за основно образовање:

- учионички простор.....2,0m²/ученику
- школски простор.....8,0 m²/ученику
- школско двориште.....20-25m²/ученику

уз следеће критеријуме за организацију гравитационог подручја, радијуса опслуживања, капацитета школе и рада по сменама:

- гравитационо подручје: према организацији рада основних школа у општ. Мионица
- радијус опслуживања: 1000m, односно удаљење насеља у гравитационом подручју
- макс. капацитет школе (дугорочно).....300 ученика (просечно 25 у одељењу)
- макс. број учионица (дугорочно).....12
- број смена.....1

ТАБЕЛА 19

ОБЈЕКТИ ОБРАЗОВАЊА – ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

НАЗИВ ШКОЛЕ	број учен	број учион.	број смене	Учион. пр./m ²	школ. пр./m ²	Двор. ха	број наст	број зап.	m ² /уч. учион.	m ² /уч. шк.пр.	m ² /уч. двор.	број обј.
Основна осморазредна «Милан Ракић»	300	12	1	600	2400	1,30	22	30	2.0	8.0	43.0	1

Напомена: у табели су приказани могући максимални капацитети постојећег школског комплекса за дугорочни развој и по истеку планског периода овог плана. Комплекс уређивати према актуелним потребама.

2.1.2. ОБЈЕКТИ ЗДРАВСТВА

Основна јединица ЗДРАВСТВЕНА СТАНИЦА ГОРЊА ТОПЛИЦА - БАЊА ВРУЈЦИ део је Дома здравља Мионица и Здравственог центра Ваљево. Изграђена је преко пута хотела «Врујци» 1987. године као део рехабилитационог центра. Данас у овом објекту ради само здравствена станица са три ординације, стоматологом и апотеком. Објекат има приземље и спрат са површином од 290m² и развијеном површином од 550m². У здравственој станици ради 5 лекара, 2 медицинска техничара и 1 радник. Површина комплекса износи 0,48ha.

Гравитационо подручје здравствене станице чине становници села: Берковца, Ракара, Попадића и Гуњице са око 1500 становника. Секторске амбуланте постоје и у околним селима: Рајковић, Брежђе и Доња Топлица.

ТАБЕЛА 20

ОБЈЕКТИ ЗДРАВСТВА-ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

ВРСТА ОБЈЕКТА	m ² објекта	број лекара	број запосл.	број служби	земљ. ha	m ² /ст. објек.	m ² /ст. земљ.
Здравствена станица	550	5	8	3	0.48	0.35	3.0

Постојећи комплекс са објектом здравствене станице се задржава. Комплекс има капацитете за дугорочни развој и уређивање у складу са потребама развоја насеља око 500 становника), гравитационог подручја (око 1750 становника) и Бање Врујци, у дугорочном периоду. Могућа је доградња или надградња постојећег објекта и пожељно његово континуално опремање савременом медицинском техником и средствима, у складу са укупним развојем здравства на нашим просторима, до оптималних капацитета локације, према следећим критеријумима и нормативима:

- гравитационо подручје: број сталних становника насеља и гравитационог подручја
- површина објекта.....0,06-0,09 m²/становнику
- површина комплекса.....0,4-0,6m²/становнику

ТАБЕЛА 21

ОБЈЕКТИ ЗДРАВСТВА-ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

ВРСТА ОБЈЕКТА	m ² објекта	број лекара	број запосл.	број служби	земљ. ha	m ² /ст. објек.	m ² /ст. земљ.
Здравствена станица	550	8	12	6	0,50	0.24	2.1

Напомена: постојећи објекат и комплекс задовољавају потребе по расположивим капацитетима за дугорочни период.

Пошто ће низ лечилишних капацитета бити изграђен у бањском комплексу, постојећи објекат и комплекс здравствене станице треба уређивати и опремати у складу са актуелним потребама насеља и његовог гравитационог подручја.

У оквиру овог комплекса планирана је изградња објекта нове поште у којој ће се сместити и потребна телекомуникациона опрема. Обзиром да је комплекс лоциран у центру насеља, предвиђено је, у оквиру предметног комплекса и обезбеђење потребне површине за рад туристичке, општинске организације.

2.1.3. ОБЈЕКТИ ДЕЧЈЕ И СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ

Објекти са овим видовима делатности, у захвату ПГР не постоје а нови нису планирани. У објекту основне школе организована је два пута недељно предшколска настава. Овај програм треба и даље развијати у оквиру школског комплекса, уз могуће обезбеђење посебног простора у школском објекту, према следећим нормативима:

- обухват деце.....до 25% од узраста 4-6 година (из насеља око 10 деце)
- површина објекта.....8-10m²/кориснику
- површина комплекса.....25-30m²/кориснику

2.1.4. ОБЈЕКТИ КУЛТУРЕ

Као садашњи бањски и будући центар заједнице села у правом смислу, Горња Топлица са Бањом Врујци, није достигла одговарајући ниво опремљености објектима културе. И ако се у оквиру хотелског комплекса «Врујци», годинама одвија низ манифестација из области културе, насеље нема уређен објекат за такве активности ван Бање.

Постојећи Задружни дом (1946-1948.), кроз низ година дограђиван и преуређиван, мењао је своју намену преко сале за културно-забавне приредбе до ресторана. Данас је празан. Његова укупна површина је око 500m², а површина дворишта 0,20 ha.

Бања нема библиотеку, биоскоп, ни аматерско позориште, своје новине, радио, музеј или ТВ станицу.

Планирани објекти, као носиоци развоја делатности културе су: постојећи комплекс Задружног дома и планирани комплекс музеја (на локацији старе основне школе), као и евидентирани објекти градитељске баштине (иако до данас нису проглашени за културна добра).

Објекат задружног дома треба да доживи трансформацију ремоделовањем у нови савремени објекат културе са библиотеком и савременом двораном за биоскопске или гостујуће позоришне представе, просторима за окупљање младих и гостију, простором за организовање изложби, музичких сусрета, књижевних вечери, са отвореном баштом у комплексу од 0,50 ha. Могућа је надградња и опремање објекта према наведеним потребама у складу са нормативима за специјализоване објекте културе:

- библиотеке.....30-35 m²/1000 становника
- биоскопи.....20-25 седишта/1000 становника; 4.0m²/седишту
- општа норма за објекте културе.....0,21m²/становнику

Специјализована институција културе је планирани музеј у дворишту од 0,25 ha. Његова локација у згради старе основне школе има посебан значај као део који чува елементе традиције насеља. Овај објекат могуће је даље опремати (грађевински и архитектонски) уводити у њега и нове садржаје везане за традицију али и савремени живот бањског насеља, уз организовање манифестација културе за становништво, госте Бање и туристе.

2.1.5. ОБЈЕКТИ НАУКЕ, ЈАВНОГ ИНФОРМИСАЊА И ИЗДАВАШТВА

Објекти и делатности науке, јавног информисања и издаваштва, у овом насељу, данас не постоје.

НАУКА - очекиваним развојем и изградњом урбанистичке целине Нова Бања, треба створити услове за формирање могућих научних институција са специјализованим научно истраживачким и развојним центром, у складу са потенцијалима Бање, који још увек нису довољно испитани. Конкретни услови уређења и грађења за овакву врсту делатности биће дефинисани Планом детаљне регулације урбанистичке зоне Бања Врујци. Овим планом та могућност остаје отворена и не треба је занемарити.

ЈАВНО ИНФОРМИСАЊЕ И ИЗДАВАШТВО – у време садашње, када права информација представља један од услова за напредак, нарочито за презентацију Бање у

развоју, информисање и издаваштво не смеју бити занемарени. Овим планом отворена је могућност развоја информативне делатности у јавном и приватном сектору, у оквиру свих намена, уз задовољење прописаних услова, нарочито у оквиру ремоделације насељског центра и зоне становања средњих густина наслоњене на пут поред лековите реке.

2.1.6. ОБЈЕКТИ АДМИНИСТРАЦИЈЕ И УПРАВЕ

Функцију администрације и управе обављају органи државне, градске, општинске и локалне управе и самоуправе. Горња Топлица је данас саставни део општине Мионица и Колубарског округа, чији је центар Ваљево. У центру насеља постоји месна заједница, а све своје потребе локалне управе и самоуправе становници обављају у општинском центру Мионица и центру округа Ваљево.

Канцеларија месне заједнице смештена је у објекту у центру насеља. Укупна површина објекта износи мање од 100m² а комплекса око 0,10 ha. У оквиру ревитализације насељског центра, могућа је потребна реконструкција, доградња или надградња постојећег објекта, у складу са капацитетом локације, правилима грађења (из поглавља 5.3.4. овог плана) и административном организацијом општине Мионица.

2.1.7. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

Спортски центри, као посебни јавни објекти нису планирани у границама плана, обзиром на специфичност простора и избор стратегије даљег развоја и опредељења за развој Бање Врујци као нове савремене бање са обавезним спортским објектима, теренима и садржајима намењеним спорту, активној и пасивној рекреацији.

У оквиру бањског парка „Извори“, насељског парка „Крстово брдо“ и парк шума у грађевинском реону дозвољени су објекти и терени намењени спорту и рекреацији, према просторним могућностима, као комплементарне функције.

2.1.8. ЗЕЛЕНИЛО

Идентитет карактера предела и пејзажа Бање Врујци са непосредним окружењем-насељем Горња Топлица, захтева унапређење постојећег стања оплемењивањем, интеграцијом и уређењем еколошки осетљивог простора. Услови и смернице за даље одрживо коришћење овог простора су:

- максимално очување аутохтоности предеоне целине;
- постојећи шумски комплекси и фрагменти аутохтоних и гајених шума, без обзира на начин формирања и статус власништва, представљају окосницу и чворне тачке за преобликовање, допуњавање, повезивање и формирање нових облика и површина зеленила;
- пејзажно вредновање свих естетски вредних станишта, групација и солитерних стабала;
- категоризација зелених површина као услов за уређење са избором врста садног материјала;
- заштитно зеленило, пејзажно обликовано и уређено, уз поштовање примарне функције, сагласно орографским захтевима и подлогом аутохтоних врста;
- повезивање просторних целина и зона специфичним зеленилом захтеваних функција уз поштовање основних намена простора;
- уређење водотокова и пејзажно обликовање природних форланда, засновано на принципу контролисане природне сукцесије аутохтоних врста ван грађевинског реона;
- пејзажно уређење индивидуалних парцела, са претежним учешћем декоративног зеленила и партерним уређењем са валоризацијом постојећег зеленила;

- уношење егзота је дозвољено уз стручну контролу и препоруку;
- пошумљавање аутохтоним врстама, према захтевима терена, до оптималног степена шумовитости.

ОСНОВНИ КОНЦЕПТ ЗЕЛЕНИЛА заснован је на максималном вредновању постојећих зелених површина, њиховом преобликовању, повезивању, категоризацији, пејзажном и функционално-рекреативном уређењу и повећању шумовитости. У грађевинском реону планиране су површине намењене зеленилу на јавном и осталом земљишту и извршена њихова категоризација према функцији и начину уређивања на:

- јавне паркове градског типа;
- мале зелене површине парковског типа - скверови отвореног, полуотвореног и затвореног типа.

Функцију **јавних паркова градског типа** имају:

ПОСТОЈЕЋИ БАЊСКИ ПАРК «ИЗВОРИ» (1,65 ha)- као специфичност и традиционално обележје простора Бање. Планирана је његова реконструкција и ревитализација према нормативима за градске паркове:

- уређивање и озелењавање је по принципу и са елементима градског парка,
- форланд реке Топлице интегрисати функционално, организационо и пејзажно у парковско ткиво и предеону целину са коришћењем воде у пејзажном уређењу простора парка;
- мрежу шетних стаза и пешачких комуникација са окружењем прилагодити току реке и излазу на реку;
- избор врста садног материјала прилагодити условима еколошко-биолошке основе терена;
- дозвољена је примена високо декоративних аутохтоних и алохтоних врста високог зеленила, украсних жбунастих форми и партерно уређење травњака и цвећњака;
- неопходна је уградња и монтажа пратећег мобилијара за уређење парка, од природних материјала (дрво, камен, опека) на пешачким комуникацијама у парку и са непосредним окружењем;
- омогућити пешачку везу са комплексом базена и хотела;
- реализацију озелењавања и уређења извршити према Пројекту.

НОВИ БАЊСКИ ПАРК «ПРОМЕНАДА» у урбанистичкој целини НОВА БАЊА (3,20 ha) - је планиран као специфично обележје «Нове Бање». Представља централни, везни и еколошки мотив новог бањског простора. Уређење парка мора бити подређено његовој основној функцији:

- избор врста садног материјала прилагодити основној концепцији уређења централне променаде са шетним стазама и нишама за предах;
- користити воду као део партерног и пејзажног обликовања;
- зеленило парка функционално и естетски увући у блокове осталих садржаја бање, без конкретног формирања границе захвата парка;
- пратећи мобилијар прилагодити потребама бањских гостију и туриста.

Уређење оба бањска парка мора бити дефинисано посебним Пројектима озелењавања и партерног уређења. Конкретнији услови биће дефинисани Планом детаљне регулације за урбанистичку зону 1 БАЊА ВРУЈЦИ.

НАСЕЉСКИ ПАРК «КРСТОВО БРДО» (0,70 ha) - је планирана површина парковског уређења са увођењем воде као обавезног елемента. Положај планираног парка омогућава функционално повезивање са бањским парком „Извори”. Услови за уређење су:

- озелењавање и партерно уређење извести према Пројекту;
- уређење парка извести према условима и нормативима који важе за категорију градских паркова;
- вода је обавезна као елеменат уређења;

- избор врста садног материјала су високодекоративне аутохтоне врсте и егзоте;
- дозвољен је пратећи мобилијар комплементаран уређењу бањског парка „Извори”.

Функцију **малих зелених површина парковског типа** имају: **скверови затвореног типа** - као пејзажно и партерно уређене површине различитих типова, према расположивом простору, локацијским условима, карактеру и типу објекта. Такве површине су: **СКВЕРОВИ У ОКВИРУ МЕСНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ, ЗДРАВСТВЕНЕ СТАНИЦЕ И ОСТАЛЕ МАЛЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ УЗ ОБЈЕКТЕ ЈАВНИХ ФУНКЦИЈА И НАМЕНА** (површине у оквиру основних намена). Услове и начин уређења и озелењавања ускладити основној намени и функцији објекта.

2.1.9. КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ

ГРОБЉЕ (0,85 ha) - је постојећа локација са проширењем простора за сахрањивање за око 0,20 ha и формирањем заштитне зоне. Уређивање и опремање локације је планирано према критеријумима и нормативима пејзажног уређења:

- заштитна зона око гробља од високог, декоративног зеленила, без оштрих граничних линија и без ограђивања,
- избор врста за уређење гробља мора задовољавати декоративне, санитарно-хигијенске, психолошко-седативне и пиететне захтеве,
- минимална површина за уређивање гробног места је 5m².

ПИЈАЦА (0,20 ha) - је планирана према посебним условима организације и уређења:

- уређење према урбанистичким, санитарно-хигијенским и еколошким параметрима,
- могућност фазне реализације до тржнице и вишенаменског коришћења.

ТРАНСФЕР СТАНИЦА - је планирана на кп.бр. 387/2 КО Клашнић (изван границе Плана генералне регулације), као објекат у мрежи Стратегије управљања отпадом:

- уређивање локације и реализација трансфер станице спроводиће се према нормама, стандардима, условима и правилима важеће законске регулативе у области управљања отпадом;
- дозвољена су прелазна решења само у случају да су у функцији коначно пројектованих решења за трансфер станицу;
- реализација Пројекта је могућа уз примену, поштовање и спровођење мера превенције, спречавања, отклањања, минимизирања потенцијалних утицаја на животну средину и здравље становништва, као и мера заштите и мониторинга животне средине, према Процени утицаја на животну средину.

ПОСТРОЈЕЊЕ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА (2,00 ha) - је планирано према специфичним захтевима:

- захтев за избор технологије пречишћавања према водопривредним условима и пројектној документацији;
- захтев за проценом могућих утицаја на животну средину;
- за планирање и пројектовање мера за превенирање, отклањање и спречавање могућих и потенцијалних утицаја на животну средину, према процењеним могућим штетним утицајима по животну средину;
- за успостављање мера заштите и мониторинга животне средине, према Процени утицаја на животну средину;
- захтев за реализацију заштитног појаса.

РЕЗЕРВОАР ЗА СНАБДЕВАЊЕ ВОДОМ (0,65 ha) - планиран је на кп.бр. 157 КО Попадић, поред пута за Мионицу. Услове за уређивање комплекса дефинише надлежно ЈКП.

2.1.10. ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

Објекти и комплекси посебне намене у подручју захвата овог плана не постоје. Са нивоа Републике Србије, Колубарског округа и општине Мионица, изградња објеката посебне намене, у захвату овог Плана генералне регулације није предвиђена.

2.1.11. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА И ОБЈЕКТИ

- **Веза са окружењем**

Територија општине Мионица се налази у широј зони утицаја планираног аутопута Београд – Јужни Јадран (Е – 763), који се огледа у томе да се очекује заустављање негативних демографских процеса, повећање атрактивности за инвестиционо улагање, као и на развој сеоских насеља и подручја.

Планирани коридор аутопута Београд – Јужни Јадран је одређен дугорочном концепцијом саобраћаја, која је утврђена у Просторном плану Републике Србије и Регионалном просторном плану Колубарског округа погођеног земљотресом.

Подручје Плана генералне регулације оствариваће везу са планираним коридором аутопута Београд – Јужни Јадран, преко предвиђене саобраћајне петље «Љиг», која је планирана као денивелисана раскрсница са пуним програмом кретања моторних возила, у функцији повезивања зоне око насеља Љиг, магистралног пута М – 22, као и регионалних путева Р- 202 и Р – 271.

До реализације планираног аутопута Београд – Јужни Јадран, веза са ширим окружењем ће се остваривати:

- преко Ибарске магистрале (М – 22) на истоку, на коју се у Љигу укључује регионални пут Р – 202, у чвору 0260 «Љиг - Мионица» (дефинисаном у референтном систему Републичке дирекције за путеве на стационачи km 101+300), од кога је насеље Горња Топлица удаљено око 11 km;
- преко магистралног пута М – 4, на западу, с тим да је прикључак регионалног пута Р - 202 у насељу Дивци, у чвору 0153 «Дивци» (дефинисаном у референтном систему Републичке дирекције за путеве на стационачи km 127+139), од кога је насеље Горња Топлица удаљено око 15 km.

- **Оцена постојећег стања**

Постојећу саобраћајну мрежу на територији обухваћеној Планом генералне регулације чине:

- деоница регионалног пута Р 202, од стационаче km 109+478 до стационаче km 112+607 (односно око 3,1 km деонице регионалног пута се налази у границама Плана генералне регулације);
- деоница локалног пута број IV Вировац – Табановић – Вртиглав – Команице – Паштрић – Разбојиште – Попадић, Берковац (Одлука о путевима - «Службени гласник СО Мионица», број 5/95),
- мрежа приступних путева, од којих је већина на осталом грађевинском земљишту.

На деоницу регионалног пута Р – 202 у центру насеља Горња Топлица се прикључује пут кроз «бању» и ове две саобраћајнице, као део постојеће примарне мреже, представљају најоптерећеније деонице, обзиром да се користе за потребе транзитног саобраћаја на правцу Љиг – Мионица, као и за потребе туриста и сталних становника насеља која гравитирају ка Горњој Топлици.

Основна карактеристика постојеће саобраћајне матрице насеља Горња Топлица је да се развијала више стихијски а мање плански.

Парцелацију земљишта и изградњу викенд кућа није пратила изградња савремених саобраћајница, ни изузимање земљишта за јавне, саобраћајне површине, тако да највећи

број постојећих објеката нема обезбеђен саобраћајни приступ на јавну саобраћајницу, ни директно ни посредно. Спонтани развој уличне мреже, која је, углавном неповољно прилагођавана теренским условима и без поштовања геолошких карактеристика, условио је велики број компромиса у изради планираног концепта саобраћајница. У централној зони насеља, посебно у летњој сезони, нема довољно капацитета за паркирање, па је карактеристично заузимање саобраћајних површина аутомобилима и угрожавање основних функција уличне мреже, односно несметано и безбедно кретање возила и пешака.

Насеље Горња Топлица нема аутобуску станицу, а јавни градски превоз обавља више регистрованих превозника и углавном се ради о линијама које пролазе кроз насеље Горња Топлица, односно Бању Врујци.

- **Концепција путне и уличне мреже**

Планирана концепција путне и уличне мреже заснива се на следећим принципима:

- оптималније повезивање подручја Плана генералне регулације са ширим окружењем, ради бољег раздвајања и расподеле саобраћајних токова, посебно са аспекта решавања конфликта између зоне у којој се врши флаширање слабоминералне воде и зоне планиране за развој бањских функција;
- изградња нових путних и уличних праваца на примарној мрежи са реконструкцијом постојећих праваца, што ће омогућити да се изграђене деонице повежу са новим, континуалним профилима у функционалне целине;
- уклапање саобраћајне матрице у просторни развој урбанистичких зона и целина, односно планиране намене површина;
- омогућавање алтернативног међусобног повезивања појединих делова насеља, без проласка кроз централну зону, што ће смањити оптерећење у централној зони насеља.

Планираном концепцијом саобраћајница, у примарној мрежи, предвиђене су промене у генералној регулацији насеља, посебно у североисточном и централном делу, односно на прилазном правцу из Љига, простору урбанистичке целине «Нова бања», као и на левој обали Топлице, у урбанистичкој целини «Попадић - Јаревац».

Постојећа примарна мрежа је допуњена са новим саобраћајницама и то:

- саобраћајницом која је трасирана на десној обали реке Топлице, кроз урбанистичку целину «Нова бања», затим наставља кроз урбанистичку целину «Ракари - Гај», скреће у правцу истока и укључује се у постојећи пут (изван границе Плана генералне регулације, ова саобраћајница прати трасу постојећег пута и на око 1,0 km се укључује у регионални пут Р – 202 (ПС 6);
- саобраћајницом кроз «вишње», која је трасирана на левој обали Топлице, по постојећој траси кроз урбанистичку целину «Попадић - Вишњица», а по новој траси кроз урбанистичку целину «Попадић - Јаревац» са прикључењем на пут код «жутог моста»;
- по траси постојеће саобраћајнице, која води до планиране локације постројења за пречишћавање отпадних вода, планирана је примарна саобраћајница (ПС 8), као део обилазнице насеља Горња Топлица. Обилазница се, изван границе ПГР – е уклапа у трасу постојећег пута који води кроз насеље Ракари. Овај пут се на око 1,7 km од границе Плана генералне регулације укључује у постојећу деоницу регионалног пута Р – 202 која води ка Мионици. На овај начин планирана обилазница прати трасу постојећих путева и одваја се од постојеће трасе регионалног пута Р – 202 на стационажи km 109+306, долази до подручја Плана генералне регулације из правца истока, прати трасу примарне саобраћајнице (ПС 8), излази из подручја Плана генералне регулације у правцу северозапада и са северне стране обилази насеље Горња Топлица пратећи трасу постојећег пута и

на стационажи km 114+454 се укључује у постојећу трасу регионалног пута Р – 202.

Мрежа секундарних саобраћајница се надовезује на мрежу примарних саобраћајница. У мрежи секундарних саобраћајница су побољшане везе у зонама повремених и сталних становања, уз поштовање стечених обавеза и уз прихватање компромисних решења, обзиром да је постојећа мрежа настала, углавном спонтано, без одговарајућих профила и без поштовања природних услова терена. Извршена је корекција постојећих попречних профила саобраћајница и планирана њихова реконструкција и планиране трасе нових секундарних саобраћајница тако да се оствари боља саобраћајна функционалност и приступачност.

На секундарну мрежу се прикључују саобраћајнице колско – пешачког карактера, које обезбеђују приступ до појединих групација изграђених објеката повремених становања.

Осим два постојећа моста, која прелазе преко регулисаног корита реке Топлице, предвиђена је изградња још два нова моста, једног који је у функцији повезивања зоне у којој се врши флаширање слабоминералне воде и другог који омогућава бољи саобраћајни приступ урбанистичкој целини «Нова бања».

Ради бољег пешачког повезивања леве и десне обале реке Топлице и њених притока, могућа је изградња више пешачких мостова, који заједно са шеталиштем поред Топлице треба да омогуће лакшу доступност бањских садржаја свим корисницима простора.

- **Јавни градски превоз**

Насеље Горња Топлица је добро повезано међумесним аутобуским линијама, чији се број увећава у току летње сезоне. Уз примарну саобраћајницу ПС 2, у урбанистичкој целини «Берковац – Крстово брдо» предвиђена је локација нове аутобуске станице, за коју треба обезбедити око 0,25 ha површине за објект станице, пероне и пријемни паркинг за путничка возила.

Обзиром на потребе и карактер насеља могуће је организовати локални јавни саобраћај специфичног карактера и ограниченог обима (туристичка разгледна возила и слично).

- **Стационирани саобраћај**

За потребе стационираног саобраћаја предвиђа се обавезност изградње капацитета за паркирање, који се одређује у зависности од планиране намене, у оквиру сопствене грађевинске парцеле.

Да бих се обезбедио потребан капацитет за паркирање у центру насеља треба уредити постојеће паркиралиште, са увођењем система наплате и дефинисати режим паркирања на јавним саобраћајним површинама. До реализације планираних намена, неизграђене површине у централном делу насеља се могу користити као паркинг површине.

Изван јавних паркинг површина, ради обезбеђења одговарајућег стандарда паркирања, потребно је примењивати следеће нормативе:

- становање1 паркинг место / на један стан
- хотели50 места / на сто соба
- угоститељство1 место / 100 m² бруто површине објекта

- **Пешачки и бициклически саобраћај**

Главни пешачки коридори су дуж тротоара примарних саобраћајница и шеталиштем дуж реке Топлице.

Бициклическом саобраћају, који је у експанзији потребно је обезбедити услове за безбедно кретање путем успостављања одговарајућих саобраћајно – регулативних мера и формирањем бициклических стаза, које су планиране дуж регулисаног корита реке Топлице.

- **Заштитни појас регионалног пута**

У складу са чланом 29. Закона о јавним путевима («Службени гласник РС», број 101/2005), заштитни појас регионалног пута у границама Плана генералне регулације, износи минимално 5,0 m са обе стране пута, имајући у виду постојећу изграђеност дуж ове саобраћајнице у границама насеља.

- **Одржавање путева у зимском периоду**

Пункт зимске службе стационаран у Мионици може да омогући ефикасно одржавање проходности путева и улица у зимском периоду.

- **Генерална регулациона, техничка и нивелациона решења**

Мрежа примарних и секундарних саобраћајница је дефинисана координатама темених и осовинских тачака, планираним попречним профилима, као нивелационим елементима за планиране саобраћајнице и укрштања постојећих са планираним саобраћајницама.

Мрежа саобраћајница је димензионисана у складу са рангом и положајем у односу на садржаје које опслужује.

У погледу генералних регулационих решења, углавном је извршена реконструкција постојеће мреже, по постојећим трасама, са проширењем регулационих профила а трасе нових саобраћајница су планиране, тако да са постојећим, обезбеде потребну функционалност саобраћајне мреже.

Координате темених и осовинских тачака које дефинишу коридоре саобраћајница су оријентационе, па се кроз израду идејних и главних пројеката могу кориговати, у случају када угрожавају постојеће објекте и у случају неслагања катастарско топографског плана са катастарским стањем у званичној евиденцији Службе за катастар непокретности Мионица.

Генерална регулациона, техничка и нивелациона решења су приказана на графичком прилогу број 2. - «План саобраћајница и водотокова са генералним регулационим и нивелационим решењима».

2.1.12. МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА КРУПНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.1.12.1. ВОДОНАБДЕВАЊЕ

- **Норма потрошње воде**

Према одредбама Водопривредне основе Републике Србије («Службени гласник РС», број 11/2002), норма потошње воде у садашњем периоду би била 500 l / кориснику на дан, а за временски период после 2020. године норма потрошње се процењује на око 600 l / кориснику на дан, од чега је за домаћинства намењено 230 l / кориснику на дан, за

индустријске потрошаче око 170 l / кориснику на дан, за јавне потребе око 90 l / кориснику на дан, уз рачунске губитке у систему од око 18%.

Максимална дневна количина би била $q_{dn} = q_{sr} \times 1,6 = 58,671 \text{ l / sec}$. Максимална часовна количина би била $q_{cas} = q_{sr} \times 1,6 \times 2,5 = 146,681 \text{ l / sec}$.

Према максималној дневној количини се димензионишу доводи до резервоара, а према максималној часовној количини се димензионишу одводи из резервоара према конзуму.

Потребни резервоарски простор треба да износи 40 – 50% од дневне количине воде, односно 1.200 – 1.500 м³, а најмање $2 \times 500 = 1.000 \text{ м}^3$.

- **Извориште водоснабдевања**

Према одредбама Водопривредне основе Републике Србије за подручје Горње Топлице – Бање Врујци, дугорочна перспектива водоснабдевања висококвалитетним водама би се обезбеђивала из подземних вода акумулације на реци Јабланици и акумулације на реци Рибници.

Садашња изворишта водоснабдевања су у алувијону реке Рибнице из система «Разбојиште», а преко два главна доводна цевовода. Капацитет изворишта у садашњој фази задовољава потребе, али је неопходно проширити капацитете довода и резервоарског простора, како би могле задовољити будуће потребе за водом.

У том циљу је неопходна реконструкција доводних цевовода, повезивање са регионалним водоводом у Мионици и изградња потребног резервоарског простора на две локације: «Берковац» на коти 255 mnm са одводним цевоводом Ø 200 mm и «Попадић» на коти 255 mnm са одводним цевоводом Ø 200 mm, све повезано у прстен а резервоари раде као спојени судови.

- **Разводна мрежа**

На простору централне зоне, где се планира изградња хотелских капацитета, ова два доводна цевовода се међусобно повезују планираним цевоводом Ø 200 mm и образују прстен, чиме се обезбеђује знатно боља расподела притисака у мрежи и могућност двостраног снабдевања водом. Све остале, стамбене улице ће се снабдевати водом из секундарне мреже Ø 100 mm, која ће местимично бити повезана прстеном, где год то могућности дозвољавају, обзиром на предност прстенасте мреже у односу на гранату мрежу.

Водоводна мрежа се планира од полиетиленских или ПВЦ цеви због повољних механичких особина (дуготрајност, еластичност, нема инкрустације, мала рапавост и слично). Цеводови се закопавају у земљу на дубини од 1,0 – 1,5 m, а траса се води паралелно са саобраћајницом. Шахте на цевоводима су бетонске или зидане са одговарајућим поклопцима. Рачвања цевовода су помоћу одговарајућих ливено – гвоздених фазонских комада са вентилима за руковање.

- **Противпожарна хидрантска мрежа**

У насељу не постоји противпожарна хидрантска мрежа, па је исту неопходно планирати дуж свих главних водова Ø 200 mm. Размак планираних хидраната је 100 – 150 m, тако да се подручје може ефикасно заштити од могућег пожара.

2.1.12.2. ОДВОЂЕЊЕ ОТПАДНИХ И КИШНИХ ВОДА

- **Прикупљање, одвођење и пречишћавање отпадних вода**

Прикупљање, одвођење и пречишћавање отпадних вода са предметног простора обављаће се по сепаратном систему, односно посебно ће се одводити фекална канализација до постројења за пречишћавање отпадних вода, ради даљег пречишћавања пре упуштања у реципијент – реку Топлицу, а кишна канализација ће се, због јако развијене хидрографске мреже овог подручја, упустити помоћу већег броја излива у реку Топлицу и њене притоке, чиме се остварују велике инвестиционе уштеде.

• Фекална канализација

У насељу постоји део канализационе мреже у комплексу хотела «Врујци» са уређајем «Биодиск» за пречишћавање пре упуштања у реципијент.

Концепт решења мреже основне фекалне канализације за цело насеље обухвата три колектора:

- Колектор дуж постојећег пута за Бању,
- Леви колектор (Ø 200 – Ø 350), који је трасиран поред леве обале реке Топлице до планиране локације постројења за пречишћавање отпадних вода
- Десни колектор (Ø 200 – Ø 350), који је трасиран поред десне обале реке Топлице, а од постојећег моста на регионалном путу, где прима прикључење постојеће канализације, поред десне обале новог корита реке Топлице, до планиране локације постројења за пречишћавање отпадних вода.

У непосредној близини локације за постројење за пречишћавање отпадних вода, леви колектор се проводи испод корита реке Топлице и спаја са десним колектором и помоћу цеви Ø 500 гравитационо се води у сабирни шахт црпне станице примарног дизања, чиме се избегавају вишеструка пребацивања отпадних вода са једне на другу обалу реке Топлице у насељу, као и помоћне црпне станице на доводним колекторима. Пре упуштања у колектор индустријске, отпадне воде се одговарајућим предтретманима доводе на ниво комуналних, отпадних вода. Шахте на канализацији су бетонске са ливено – гвозденим поклопцима.

Секундарна канализациона мрежа од цеви Ø 200 се уводи у главне колекторе и планирана је у оквиру регулационог профила постојећих и планираних саобраћајница.

• Постројење за пречишћавање отпадних вода

На локацији, која се налази на око 800 m низводно од постојећег моста на регионалном путу, а на парцелама које су већ за ту намену откупљене (кп.бр. 776/1, 776/2, 776/3 и 776/4 КО Ракари), планирана је изградња постројења за пречишћавање отпадних вода. Технолошки поступак је пречишћавање са активним муљем велике оптерећености, са примарним таложником и континуираног дејства, односно систем је за пречишћавање са истовременом стабилизацијом муља, која се примењује за насеља до 10.000 ES. Предвиђено је да се преврели муљ одлаже на депонију чврстог отпада.

Постројење за пречишћавање отпадних вода има следећу технолошку линију: решетка, песколов, третман у аерационом базену, филтровање.

У погледу третмана муља поступак је следећи: стабилизација муља кроз продужену аерацију, дехидратација муља, одлагање муља на депонију чврстог отпада.

На планираном постројењу се остварује следећи степен пречишћавања:

- Суспендоване материје.....95%
- ВРК 5.....90%
- НРК.....80%

Ови параметри задовољавају стандарде за ефлует који се примењују у Европској унији. Пројектовани капацитет постројења за пречишћавање отпадних вода износи за 8.000 ES.

- **Кишна канализација**

Повољна конфигурација терена са главним водотоком, реком Топлицом, која протиче целом дужином насеља, са већим бројем притока, које чине јако развијену хидрографску мрежу, може се применити разбијени систем кишне канализације, са више излива у реку Топлицу и њене притоке. Кишна канализација може бити цевна или отворена, што знатно умањује трошкове извођења и одржавања. Велике парковске, зелене и друге површине са минималним коефицијентом отицања, одводиће атмосферску воду упијањем, па је употреба цевне, кишне канализације минимална.

2.1.12.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

Насеље Горња Топлица се електричном енергијом снабдева из правца Љига, преко 10 kV далековода. У подручју Плана генералне регулације постоји укупно 12 трафостаница 10/0,4 kV инсталисане снаге 6,3 MVA што у постојећем стању задовољава потребе потрошача.

Списак са карактеристикама постојећих трафостаница је дат у табели 26. са приказаном снагом за широку потрошњу и укупним билансима.

Сви средњенапонски електроенергетски објекти су грађени за напонски ниво 10 kV и у наредном периоду мора да се реконструишу из следећих разлога:

- због дотрајалости,
- због недостатка снаге за будуће потребе,
- због превођења на нови напонски ниво од 20 kV, обзиром да се студијом развоја за наредни период напушта напон од 10 kV и замењује са 20 kV.

Постојећи 10 kV далековод, који долази до подручја Плана генералне регулације, делимично изграђен на дрвеним стубовима, треба реконструисати на бетонским стубовима и превести на 20 kV напон, чиме се исти растеређује, уз смањење губитака у преносу електричне енергије.

Нисконапонска мрежа је у знатној мери дотрајала, делимично изграђена на дрвеним стубовима, у целости се треба реконструисати, чиме се обезбеђује квалитетније напајање потрошача електричном енергијом.

2.1.12.4. ТТ ИНСТАЛАЦИЈЕ

- **Оцена постојећег стања**

Подручје насеља Горња Топлица је делимично покривено мрежом телекомуникационих капацитета. Крајња централа Горња Топлица је типа DKTS – 23 капацитета 1024 прикључака, на којој је тренутно прикључено 986 претплатника. Крајња централа Горња Топлица је повезана са надређеном чворном телефонском централом у Мионици симетричним бакарним каблом и дигиталним преносним системом, што задовољава тренутне потребе. Месна телефонска мрежа у Горњој Топлици је изведена као централизовани тип месне мреже са подземним кабловима, који су завршени на спољним ТТ изводима капацитета 10 × 2 и 20 × 2. Од овако лоцираних спољних извода па до крајњих корисника урађена је надземна разводна мрежа кабловима ТК 33 U по дрвеним импрегнисаним стубовима.

Постојеће стање месне телефонске мреже, обухваћено подручјем Плана генералне регулације по квантитету делимично задовољава тренутне потребе, али по квантитету и квалитету је потребно, у планском периоду, извршити значајне доградње и реконструкције исте у циљу:

- потпуне доступности зона сталног и повремениг становања са подземним приводним кабловима минималног капацитета 1 × 4 а у зонама хотелских комплекса и апартманских насеља минимално до броја планираних смештајних капацитета;
- проширење постојеће и доградња нове подземне месне мреже кабловима типа ТК 59 са прерадом свих надземних извода ТТ стубићима и израдом подземне разводне мреже до сваког корисника појединачно.

Ово подручје је одлично покривено мрежом телекомове мобилне телефоније почетних префикса 064 и 065 а предајник се налази на територији Струганика.

Постојећа зграда у Горњој Топлици у којој је смештена телефонска централа, преносни системи и завршена међумесна и месна кабловска мрежа као и простор намењен корисницима поштанских услуга је укупне површине 200 м², што задовољава тренутне потребе.

На основу заједничког захтева ЈП ПТТ саобраћаја «Србија» и «Телекома Ваљево» (допис број 2006 – 6927/3 од 13.02.2006. године), у коме се тражи дислокација постојеће зграде поште, планирана је изградња новог објекта савремене поште, у оквиру које ће се сместити телекомуникациона опрема, на локацији која се налази поред постојеће здравствене станице.

Достава поштанских пошиљака је организована на подручју које обухвата села Берковац, Попадић, Гуњица, Дучић, Тодорин до, Ракари и Бања Врујци. Доставу поштанских пошиљака у свим поменутих насељима врше два достављача – поштоноше што задовољава тренутне потребе. Пошто се у планском периоду не очекује даље проширење обима ових услуга, не предвиђа се повећање броја извршилаца.

Перспективно није потребно обезбеђивати простор за складиште ТТ материјала као и за дневну негу возила.

• Концепција планираног решења

Потребе и захтеви становништва и комерцијалних делатности за пружањем основних и напреднијих телекомуникационих услуга, условили су убрзани развој телекомуникационог тржишта, како у свету, тако и код нас. Настанак нових сервиса (на бази преноса података, тона и слике – triple play) и осавремењавање постојећих (класични говорни сервиси) омогућен је развојем технологије и увођењем нових концепата у телекомуникациону мрежу (децентрализација мреже, MSAN платформе, IP технологије).

Предлог стратегије развоја телекомуникација у Србији у својим приоритетима садржи укидање двојничких прикључака, дигитализацију мреже и увођење IP сервиса преко развоја ADSL прикључака. Планирана је миграција са TDM комутација на комутацију пакета (формирање мреже ruteri i soft – svičeva).

Потребе за остваривањем сервиса triple play, односно остваривањем високих битских протока (чак до 20 Mb/s), узроковала је потребу за смањењем претплатничке петље до 1 km у градовима и до 2 km у сеоским срединама. Ово је могуће остварити дубљим уласком оптичких каблова у приступну мрежу (Fiber to the remote) и увођењем нових приступних уређаја у приступну мрежу – мултисервисних приступних чворова (MSAN). Ово истовремено захтева изградњу нове приступне мреже и осавремењавање постојеће.

Због планираног развоја бање и смештајних капацитета у хотелима и апартманима високе туристичке категорије, очекује се, у наредном периоду, битно повећан број захтева корисника за опслуживањем из комплетног асортимана телекомуникационих услуга. То практично значи да ће се, поред захтева за опслуживањем говорних услуга (аналогни прикључак ISDN - BRI) јавити и захтеви за остваривањем великог броја неговорних услуга (преноса података, преноса слике, даљинског надзора и друго).

На бази оваквих поставки, као прихватљив концепт развоја, у планском периоду предвиђа се:

- изградња магистралног оптичког кабла на релацији Ваљево – Мионица – Горња Топлица, по коме би радио дигитални преносни систем великог пропусног опсега намењеног перспективном преносу широкопојасних телекомуникационих услуга;
- изградња једног мултисервисног приступног чвора (MSAN), на планираној локацији нове зграде поште и телекомуникација, која је планирана поред постојећег објекта здравствене станице;
- од овако конципираног мултисервисног приступног чвора потребно је реконструисати постојећу и изградити нову месну кабловску мрежу довољног капацитета кабловима типа ТК 59 и исту завршити у унутрашњим изводима (зоне хотелских и апартманских капацитета) и ТТ стубићима у зони сталног и викенд становања.

2.1.12.5. ГРЕЈАЊЕ

Перспективно предвиђено је прикључење подручја Плана генералне регулације на магистрални гасовод Београд – Ваљево, са прикључком преко Мионице, у складу са концепцијом развоја гасоводне мреже предвиђене РПП Колубарског округа погођеног земљотресом. Претходно је потребно урадити студију оправданости прикључења предметног подручја на планирану гасоводну мрежу.

Са становишта заштите животне средине и економског аспекта, потенцијално се могу користити за потребе грејања објеката термоминерални ресурси.

2.2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

2.2.1. СТАНОВАЊЕ - БАЊСКИ И НАСЕЉСКИ СМЕШТАЈНИ КАПАЦИТЕТИ

Становање у бањском насељу има низ специфичних одлика: бањски лечилишни и туристички, хотелски, апартмански, пансионски смештајни капацитети или смештајни капацитети у оквиру зона становања, па су основни циљеви развоја функције становања дефинисани кроз три програмска и временска нивоа:

I ФАЗА – обухвата временски период од 2006.-2010. године и подразумева период реконструкције. Реконструкција подразумева основно опремање свих зона становања неопходном инфраструктуром и планску регулацију стамбених зона и блокова (почетак реализације недостајућих делова система саобраћајница), са могућим проширењем постојећих зона становања и стамбеног фонда. Реконструкција такође обухвата доградњу, надградњу и могућу нову изградњу у урбанистичкој целини ИЗВОРИ, у складу са основним параметрима, дефинисаним у поглављу 5.3.1. овог плана.

II ФАЗА – обухвата временски ниво од 2007.-2015. године и значајну изградњу нових објеката (после израде елабората и званичног административно-научног и еколошког проглашења Бање). Изградња обухвата урбану обнову и знатно повећање броја стамбених јединица, односно смештајних капацитета, кроз више нивоа уређења простора и грађевинске реконструкције. У овој фази, тежиште изградње се односи на простор Нове Бање, зоне за изградњу апартманског, односно пансионског смештаја са комерцијалним садржајима и спортско рекреативним површинама, као и на повећање броја стамбених-апартманских јединица у зонама становања средњих густина. Ова фаза са квалитетним потребним и вишком смештајних капацитета, подразумева изградњу у свим облицима инвестирања, уз одређен број наменских јединица смештаја (наменски капацитети рекреативног бањског смештаја привреде, институција, организација, градова и слично са ширег простора Републике Србије, уз сопствено инвестирање).

III ФАЗА – обухвата временски период важења овог ПГР (2020. година) и период надградње. Подразумева виши материјални ниво насеља и већ проглашене Бање, са

много ширим значајем у оквиру регионалног подручја и Србије, односно много веће интересовање за Бању наших и страних инвеститора и гостију. На овом нивоу, насеље и Бања, у комуникацији са центрима свих нивоа пословања, насељске и бањске опреме, треба да достигне виши функционални карактер. То подразумева и трајан суфицит укупних смештајних капацитета (стално и викенд становање, издавање станова, апартмански, пансионски смештај, хотелски бањски капацитети, пословно становање), развијено тржиште станова и осталих смештајних капацитета.

ПЛАНИРАНИ ТИПОВИ СТАНОВАЊА – дефинисани су у складу са специфичностима бањског насеља, у три категорије:

- А - бањски смештајни капацитети високих густина: А₁, А₂ и А₃,
- Б - становање средњих густина,
- Ц - становање ниских густина.

А – БАЊСКИ СМЕШТАЈНИ КАПАЦИТЕТИ ВИСОКИХ ГУСТИНА: А₁, А₂ и А₃.

А₁ – НОВА БАЊА – ПРЕТЕЖНО ХОТЕЛСКИ СМЕШТАЈ – обухвата нове површине за изградњу потпуно нових смештајних капацитета хотелског типа, планиране у оквиру урбанистичке целине НОВА БАЊА, дефинисане првонаграђеним конкурсним радом (конкурс спроведен 2005.године), на основу кога следи израда Плана детаљне регулације. Укупна површина за развој ове урбанистичке целине износи око 9,00 ha.

А₂ - ИЗВОРИ – ПРЕТЕЖНО ХОТЕЛСКИ СМЕШТАЈ – обухвата постојећи хотелски смештај у оквиру урбанистичке целине ИЗВОРИ, његову реконструкцију, доградњу, надградњу, опремање и ревитализацију у складу са просторним могућностима постојеће урбанистичке целине, према глобалним критеријумима из овог ПГР (поглавље 5.3.1.), на основу којих (заједно са урбанистичком целином НОВА БАЊА) следи израда Плана детаљне регулације. Укупна површина ове урбанистичке целине износи око 3,00 ha.

А₃ – ПРЕТЕЖНО АПАРТМАНСКИ –ПАНСИОНСКИ СМЕШТАЈ – обухвата планиране површине на левој обали реке Топлице, у оквиру урбанистичких целина ПОПАДИЋ-ЈАРЕВАЦ и ПОПАДИЋ-ВИШЊИЦА, као нови облик изградње у овом насељу, на индивидуалним парцелама у приватном власништву, намењен бањским гостима. Апартмански и пансионски смештај подразумева, поред изградње смештајних капацитета и уређење парцела, њихово опремање комуналном инфраструктуром, увођење пратећих услужних и комерцијалних делатности, спортских и рекреативних површина. За ове комплексе, по доношењу ПГР, обавезна је израда урбанистичких пројеката за изградњу. Укупна површина за становање у комплексима апартманског и пансионског смештаја износи око 5,00ha.

Б – СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА: треба да се развија у зонама већ постојећег становања (сталног и викенд) на левој обали Топлице, на простору од око 27,50 ha и у оквиру планираног линијског центра на десној обали Лековите реке, на простору од око 15,40 ha, које се директно наслањају на урбанистичку зону БАЊА ВРУЉЦИ. Изградњу стимулисати кроз следеће интервенције у простору: реконструкција постојећег стамбеног фонда кроз доградњу, надградњу и опремање објеката, изградња новог фонда на неизграђеним парцелама, увођење пословног простора и услуга у приземљу, простора за издавање посетиоцима Бање, уређење парцела рекреативним, спортским садржајима и одговарајућим зеленилом, у складу са параметрима дефинисаним овим ПГР (поглавље:5.3.1.). Увођење пословног простора, комерцијалних делатности и услуга, односи се искључиво на делатности, које нису у колизији са бањском функцијом и немају негативне утицаје на животну средину.

Ц – СТАНОВАЊЕ НИСКИХ ГУСТИНА: обухвата простор на ободима овог плана, од зона са типом становања средњих густина (Б) до границе грађевинског реона, у укупној површини од око 83,85 ха. У њему су, на левој обали Топлице, углавном постојеће зоне викенд становања, а на десној углавном стално становништво насеља Горње Топлице. То су ређе насељени простори са породичним начином становања и организованом окућницом. У овим деловима насеља треба стимулисати: задржавање постојећих мешовитих и пољопривредних домаћинстава кроз постепену трансформацију из руралног у бањско становање, прерастањем постојећих пољопривредних домаћинстава у мешовита (за потребе домаћинстава и снабдевање бањске пијаце, за развој малих сервиса, занатских делатности и слично), уз обезбеђење одговарајућих услова заштите животне средине.

ТАБЕЛА 22

КАПАЦИТЕТИ СТАНОВАЊА

Типови станавања	Густине станавања	Шифра	Површина ха	Степ.зауз. S%	Инд.изгр. I	Бањ.см.кап./ гостију	Стално ст. становника
А	ВИСОКЕ	A ₁	9,00	40-50	1,5-2,5	1500-1650	-
		A ₂	3,00	45-60	1,8-2,8	350-500	-
		A ₃	5,00	40-50	1,5-2,0	700-850	-
СВЕГА А		A ₁ -A ₃	17,00	40-60	1,5-2,8	2550-3000	-
Б	СРЕДЊЕ	Б	42,90	45	1,2-1,5	2500	око 300
Ц	НИСКЕ	Ц	83,85	30-40	0,5-1,2	1500	око 200
СВЕГА Б+Ц		Б+Ц	126,75	30-40	0,5-1,5	4000	500
УКУПНО У ПГР		А - Ц	143,75	30-60	0,5-2,8	око 7000	500

Укупни смештајни капацитети у подручју ПГР износе око 7000 бањских гостију и око 500 сталних становника (око 7% сталних становника).

2.2.2. ПРИВРЕЂИВАЊЕ

Од правог избора врсте привређивања, директно зависи даљи развој насеља Горња Топлица као бањског насеља. Планиран просторно економски развој зато је заснован на:

- одређивању оптималне величине и положаја земљишта за потребе привређивања;
- степена опремљености и модернизације постојеће фабрике за флаширање слабоминералне воде и омогућавање производње безалкохолних, освежавајућих пића у новоформираној зони на левој обали Топлице, уз поштовање свих услова заштите животне средине;
- опредељењу да се застави систем формирања класичних великих производних предузећа и зона (поготову на месту које користи непосредну обалу Топлице), које су у колизији са основном бањском функцијом насеља, и створе услови да се становништво оријентише на формирање малих кућних предузећа и производњу везану за ресурсе које пружа непосредно окружење (склапање амбалаже за паковање воћа, поврћа и других пољопривредних производа, монтажа столарије, припрема сувенира, парковских и других елемената од дрвета, камена и керамике, хумус тепиха, расада и цвећа, млекаре, сушаре, пекаре, медаре, кондиторске, чоколадне и сличне производе, посуде и фолије неопходне у бањској, медицинској, хотелској и осталим услугама). Производња подразумева оне делатности, које се могу организовати у оквиру парцела али искључиво оне, које могу функционисати без производње отпадних вода и које су у погледу капацитета на нивоу занатских погона;

- планирању простора мешовитих намена привређивања (мин. секундарне под условима наведеним у претходном ставу), претежно терцијарне и кварталне делатности);
- дисперзији простора за привређивање према постојећим и новим зонама становања (минимално секундарне, терцијарне и кварталне делатности), бањских, туристичких капацитета и центара (терцијарне и кварталне делатности);
- дефинисању регулативних елемената (правила грађења) за привређивање у оквиру парцеле за становање свих густина и у систему центара;
- обезбеђењу недостајуће потребне комуналне и крупне инфраструктуре до потенцијалних локација за привређивање.

На основу потреба планираних смештајних бањско-туристичких капацитета, за дугорочни развој привредних и ванпривредних делатности, уз пуну запосленост, рачунајући и дневне мигранте, укупан број радних места, који може да обезбеди бањско насеље и Бања, је око **3200**, са следећом структуром запослених по секторима:

- у примарним делатностима – 2% од укупног броја сталних становника.....10
- у секундарним делатностима – постојећи број запослених и у малим кућним предузећима (око 40%).....110+200=310
- у терцијарним делатностима (око 80%).....око 2800
- у кварталним делатностима (око 10%).....око 80

Просторни размештај радних активности треба да буде организован:

- у оквиру фабрике за флаширање слабоминералне воде и производње безалкохолних пића;
- у оквиру урбанистичке зоне БАЊА ВРУЈЦИ;
- у оквиру комплекса за апартмански или пансионски смештај;
- у оквиру насељског и линијског центра;
- у оквиру намене становања.

2.2.3. ПОСЛОВАЊЕ И УСЛУГЕ

У складу са специфичним развојем бањског насеља, очекиваном улогом у систему бањских насеља, потребама сталног и повремениг становништва, Горња Топлица треба да има одговарајуће целине са централним садржајима, који треба да пружи услуге широком дијапазону потрошача и корисника и утичу на повећање његове привlačности и атрактивности. Зато је планиран развој пословања и услуга практично на целом подручју плана (у насељском и линијском центру, у зонама бање и апартманског смештаја, зонама становања и планираним објектима кварталних делатности (култура, управа, здравство, комунални објекти), према правилима грађења из поглавља 5. овог ПГР.

2.2.4. СИСТЕМ ЦЕНТАРА

У планском периоду, у захвату овог ПГР, дефинисан је нови облик просторне организације центара, који треба да омогући динамичан развој комерцијалних, културних и управних функција бањског насеља, у два нивоа:

НАСЕЉСКИ ЦЕНТАР – развијаће се на простору традиционалног центра насеља Горња Топлица, на простору између регионалног пута, пута поред Лековите реке и потока Глумач који се улива у Лековиту реку. Уз реконструкцију постојећих квалитетних објеката, изградњу нових и уређење планиране парк-шуме, овај део насеља треба да доживи потпуну ревитализацију, оживљавањем традиционалних заната и увођењем нових услуга (највише из области терцијарних и кварталних делатности) у складу са потребама бањског насеља. Површина простора на коме ће се развијати насељски центар износи око 3,50 ha.

ЛИНИЈСКИ ЦЕНТАР – ће се развијати на простору који и данас има сличне одлике, у појасу на десној обали Лековите реке, од насељског центра до места где се поток Герић улива у Топлицу, на површини од око 12,00 ha. У оквиру овог простора и данас постоји низ објеката који га дефинишу као линијски центар: дом културе, здравствена станица, ресторани, кафане, кафићи, воденица и слично. Планирани нови садржаји, који ће уобличити овај линијски центар су: зелена пијаца, пошта, нови насељски парк, паркинг простор за посетиоце (јавна површина), аутобуска станица и низ нових угоститељских простора, уз постојеће становање и нови смештај туриста у стамбеним објектима.

2.2.5. ПРОСТОРНА И УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА БАЊА ВРУЈЦИ

Урбанистичка целина Бања Врујци је истовремено и најзначајнија просторна целина, чији расположиви укупни ресурси спадају у важне покретаче за израду овог плана. Зато и јесу 2004. Скупштина општине Мионица и Друштво архитеката из Ваљева, расписали јавни и позивни конкурс за ИДЕЈНО УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ У БАЊИ ВРУЈЦИ а жири изабрао првонаграђени конкурсни рад. Овај рад је био обавезан и довољан репер за почетак рада на изради Плана генералне регулације, а обрађивачима тог истог плана, импулс за велику одговорност, највише око оптималног избора решења и избора реалних могућности за развој бањског насеља. Због тога, План генералне регулације обезбеђује само основне критеријуме и урбанистичке параметре, као смернице за израду Плана детаљне регулације.

2.2.6. ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ

Прва православна црква у Горњој Топлици порушена је после II светског рата. Била је изграђена на месту данашњег апартманског насеља, поред пунионице слобоминерализоване воде у комплексу фабрике за флаширање воде.

Нови православни храм је завршен и освештан 2005. године. Постојећа порта има површину од 0,97 ha. Налази се између Топлице и Лековите реке са излазом на регионални пут Р₂₀₂. Непосредно је наслоњена на комплекс НОВЕ БАЊЕ а само Лековита река га раздваја од традиционалног насељског центра. Уређивање порте треба вршити пешачким стазама и зеленилом (као и обезбедити потребан број паркинг места), у складу са потребама верских објеката.

2.2.7. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

Развој спорта и организоване рекреације, подразумева терене, објекте и зоне, који просторним размештајем, капацитетом, уређењем и опремљеношћу испуњавају критеријуме и стандарде за бављење организованом рекреацијом, специфичним спортским активностима, врхунским спортом и пасивном рекреацијом.

Просторне могућности, природне карактеристике, природне вредности, као и карактеристике планираних намена дају могућност одрживог планирања и коришћења простора за спорт и рекреацију у насељу и Бањи као специфичној целини. У оквиру ових комплекса могу се градити пратећи објекти који су функцији основне намене простора.

Објекти, терени и комплекси за спорт и рекреацију планирани су:

У ЗОНИ НОВЕ БАЊЕ, као интегрални садржаји објеката и комплекса туристичке и спортско-рекреативне понуде.

У ЗОНАМА СТАНОВАЊА - (зоне пансиона и апартмана, зоне високих, средњих и ниских густина становања).

У оквиру зона становања дозвољени су:

- објекти и терени намењени спорту, активној и пасивној рекреацији;

- реализација програма за спорт и рекреацију могућа је према просторним условима и законом предвиђеној документацији.

У зонама зеленила свих категорија дозвољени су садржаји за пасивну и организовану активну рекреацију.

2.2.8. ЗЕЛЕНИЛО

На осталом простору у грађевинском реону, налазе се постојеће шуме и површине планиране за пејзажно уређење. Категоризација зелених површина извршена је према намени и основној функцији:

- насељски парк;
- парк-шуме насељског карактера;
- мале парковске површине - скверови (отворени, затворени, полуотворени);
- специфично зеленило различитих функција, пејзажно и функционално интегрисано у намене;
- блоковско;
- потезно-зонско и локацијско зеленило;
- фрагменти пејзажно уређених шума.

Услови за уређивање, озелењавање и опремање су:

- пејзажно уређење и озелењавање према нормама и стандардима за категорисано зеленило;
- обавезна је примена контраста између аутохтоних и површина планираних састојина, лишћарских и четинарских комплекса и ниша и њихово преклапање;
- уређење применом принципима односа „великих” и „малих” шума и њихово пејзажно повезивање;
- обликовање отворених простора - пропланак и излетничких пунктова;
- пејзажна пунктација групе стабла на већим растојањима и солитерних стабала;
- пејзажно обликовање продора, потеза сагледавања;
- због приоритетне функције заштите, захтеваног степена шумовитости предела и функције зона рекреације, шуме ће се уређивати по принципима уређења парк - шума, без обзира на површину;
- према локацијским условима и значају површине имају функцију заштитних зона и појасева.

НАСЕЉСКИ ПАРК «ШКОЛА» (0,50 ha) - је планирани насељски парк уз школски комплекс. Обзиром на положај и близину школе, уређење и озелењавање је подређено примарној функцији и значају непосредног окружења.

Услови за уређење и озелењавање:

- организација, уређење и озелењавање према нормативима градског парка, према Пројекту,
- садни материјал за озелењавање су декоративне врсте високог зеленила, украсног шибља, перена, различитих форми и облика због непосредног окружења,
- дозвољен је пратећи мобилијар и елементи пасивне рекреације (дечја игралишта различитих категорија).

ПАРК - ШУМА НАСЕЉСКОГ КАРАКТЕРА «ПОПАДИЋ» (2,60 ha) - је постојећи шумски комплекс који се задржава и представља планирану парк-шуму насељског карактера. Просторно, налази се у западном делу подручја Плана, у зони становања. Услови за уређење:

- пејзажно уређење уз максимално очување аутохтоности;
- приоритетна функција заштите;
- дозвољени су излетнички и рекреативни пунктови;

- дозвољен је пратећи мобилијар од природних материјала;
- обавезно је повезивање са зеленилом суседних зона;
- пешачке и рекреативне комуникације повезане са окружењем;
- није дозвољена сеча шумског комплекса осим планиране, контролисане, редовне прореде, као мере неге, заштите и уређења;
- обавезне су сталне мере неге и заштите;
- дозвољена је изградња пратећих објеката који су у функцији основне намене простора.

ПАРК -ШУМА НАСЕЉСКОГ КАРАКТЕРА «САВЧИЋА ШУМА» (0,80 ha) - је постојећи шумски комплекс у зони становања и представља чворну тачку зонског зеленила. Услови за реализацију и уређивање су:

- приоритетна функција пејзажног уређења;
- дозвољени су излетнички и рекреативни пунктови;
- дозвољен је пратећи мобилијар од природних материјала;
- обавезно је повезивање са зеленилом суседних зона становања;
- пешачке и рекреативне комуникације повезане са окружењем;
- није дозвољена сеча шумског комплекса, осим планиране, контролисане, редовне прореде, као мере неге, заштите и уређења;
- обавезне су сталне мере неге и заштите;
- дозвољена је изградња пратећих објеката који су у функцији основне намене простора.

ПАРК - ШУМА У НАСЕЉСКОМ ЦЕНТРУ (1,22 ha) – је планирана на постојећем неизграђеном земљишту уз регионални пут. Уређење овог простора треба да допринесе укупној ревитализацији традиционалног насељског центра у центар бањског насеља:

- приоритетна функција пејзажног уређења;
- дозвољен је пратећи мобилијар од природних материјала;
- обавезно је повезивање са осталим зеленилом у насељском центру, без оградивања класичним оградама;
- пешачке и рекреативне комуникације повезане са осталим деловима центра;
- дозвољена је само планирана сеча, контролисана, редовна прореда, као и мере неге, заштите и уређења;
- дозвољена је изградња пратећих објеката који су у функцији основне намене простора.

Мале зелене површине парковског типа - скверови отвореног, полуотвореног и затвореног типа, су пејзажно и партерно уређене површине, према расположивом простору, локацијским условима, карактеру и типу објеката:

СКВЕР «ЈАРЕВАЦ» И СКВЕР «РОСУЉЕ» - су специфични отворени скверови у зони насељских улица. Имају заштитно-пејзажну функцију. Избор начина озелењавања је:

- претежно травне површине са декоративним солитарним стаблима;
- украсно шибље у складу са захтевима саобраћајне безбедности.

ПОТЕЗ-ПОЈАС ЗОНА «ТОПЛИЦА 1» (4,80 ha) - је специфично зеленило у грађевинском реону, линијског, зонског, потезног и појасног карактера. Протеже се током реке Топлице обострано. Представља изразиту еколошку вредност и могућност за:

- формирање пешачких комуникација и шетних стаза, стаза здравља, рекреативних стаза у приобаљу;
- пејзажно уређење у континуитету према микролокацијским условима;
- на деловима већих површина дозвољени су садржаји пасивне и активне рекреације (дечја игралишта, терени за специфичне спортове);

- врсте садног материјала су високодекоративне аутохтоне са примешаним егзотама;
- дозвољен је пратећи мобилијар од природних материјала.

ПОЈАС-ЗОНА «РАДНИ КОМПЛЕКС SI&SI COMPANY» (5,30 ha) је зеленило у оквиру комплекса, односно декоративно-пејзажно-заштитно зеленило у границама радног комплекса:

- избор врста садног материјала мора бити заснован на врстама које задовољавају критеријуме визуелне заштите, како би се умањиле последице велике сагледивости и изложености великом броју становника, туриста и осталих корисника простора;
- обавезна је процена могућих утицаја радног комплекса и пројеката на медијуме животне средине, капацитет животне средине, визуелних, естетских и осталих могућих утицаја.

ПОЈАС «БЕРКОВАЧКА РЕКА» (0,45 ha) - представља декоративно-заштитни појас у грађевинском реону дуж водотока, пејзажно уређен од аутохтоних декоративних врста.

ПОЈАС «ГРОБЉЕ» (1,22 ha) - је заштитни појас са приоритетном функцијом заштите. Избор врста за озелењавање прилагодити условима и врстама за пејзажно уређење гробља.

ЗОНА «ПОСТРОЈЕЊЕ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА» - има специфичну функцију заштите. Услови за озелењавање су:

- формирање заштитне зоне - појаса уз границу комплекса, минималне ширине 5м, а према технолошким захтевима и захтевима обавезне заштите;
- избор врста за озелењавање засновати на комбинацији аутохтоних, широколисних, бактерицидних, инсектицидних и врста дугог вегетационог периода;
- обавезно је учешће зимзелених врста, као примешаних садница;
- формирање заштитног појаса - зоне извести најмање двоспратно;
- обавезно је учешће жбунасте вегетације и травних површина.

2.3. ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ

2.3.1. ПРОДУКТИВНО ЗЕМЉИШТЕ

У зони ван граница грађевинског реона су:

- **постојеће шуме**
- **површине планиране за пошумљавање**
- **пољопривредно земљиште**

Постојеће шуме и површине планиране за пошумљавање имају приоритетну заштитно-пејзажну функцију те су планиране као функционалне целине.

«КРСТОВО БРДО» (52,40 ha) - је постојећи шумски комплекс са површином за пошумљавање. Представља важан просторни и еколошки репер у јужном делу подручја Плана генералне регулације. Планирано пошумљавање са преобликовањем граничних линија и избором садног материјала, мора задовољити услове пејзажног уређења парк - шуме. Шуме су са приоритетном функцијом заштите, санације и ревитализације умирених клизишта и нестабилних терена, подизања степена шумовитости и обезбеђивања услова за реализацију програма активне и пасивне рекреације. Услови за реализацију озелењавања и уређења:

- на умиреним клизиштима и нестабилним теренима пошумљавање и озелењавање је могуће према биолошко-еколошкој основи;
- дозвољено је уређивање рекреативних и излетничких пунктова;
- дозвољене су шетне, трим стазе и пешачке комуникације;

- дозвољен је пратећи мобилијар од природних материјала.

«КОПЉАНИЦА» (15,70 ha) - је зона са постојећим шумским комплексом, зона планирана за пошумљавање аутохтоним растињем и природним форландом постојећих водотокова. Положајно, налази се у југозападном делу подручја Плана генералне регулације. Услови према којима ће се простор уређивати и озелењавати:

- положај и услови терена опредељују приоритетну функцију заштите;
- дозвољени су садржаји пасивне рекреације;
- дозвољене су шетне, трим стазе и пешачке комуникације;
- дозвољен је пратећи мобилијар од природних материјала.

«ТОПЛИЦА 2» - је појас зеленила уз форланд реке Топлице у зони пољопривредног земљишта, ван грађевинског реона. Услови за уређивање:

- максимално очување форланда реке са аутохтоним стаништима и врстама;
- појас има приоритетну заштитну функцију и функцију пољозаштитног појаса.

ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ је максимално очувано у залеђу грађевинског реона и представља очувани природни ресурс за производњу биолошки вредне хране:

- могућа је микрореонизација за производњу поврћа, ратарских култура и воћа, према биолошко-еколошким параметрима;
- обавезна је контрола плодности и квалитета, у циљу постизања високобонитетних вредности пољопривредног земљишта.

2.3.2. ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

Водно земљиште на подручју овог програма чини регулисано корито Топлице, каналисано корито јаза - Лековите реке и делимично регулисана корита потока: Глумач, Герић, Копљаница, Јаревац и Берковачка река.

Хидротехнички радови на регулацији реке Топлице су изведени 1973. године, а у склопу ових радова су извршени радови на регулацији притока у зони ушћа на потоцима Герић и Јаревац, на јазу којим се евакуишу термалне воде које извиру у алувијону реке Топлице и минимални антиерозиони радови (преграде на Берковачкој реци).

Планирано је уређење постојећих корита потока Глумача, Герића и Копљанице, без промене њихових токова, уз редовно чишћење корита и могућност облагања каменом на најкритичнијим деловима. Циљ је да потоци остану део природне целине а да могу да прихвате и пропусте бујичне периоде.

Заштитни појас реке Топлице износи по 6,0 m обострано у односу на ивицу регулације и у овом појасу није дозвољена изградња објеката, осим саобраћајне и комуналне инфраструктуре уз обезбеђење заштите регулисаног корита реке.

ТАБЕЛА 23

ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

ВОДОТОК	ПОСТОЈЕЋЕ		ПЛАНИРАНО	
	Површина/ha	у захв. / %	Површина/ha	у захв. / %
Топлица	8,60	3,05	8,60	3,30
Лековита река	1,15		1,15	
Берковачка река	0,35		2,90	
Поток Глумач	0,20			
Поток Герић	0,32			
Копљаница	0,50			
УКУПНО ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ	11,12	3,05	12,65	3,30

Укупна површина земљишта коју заузимају уређени водотокови у грађевинском и ван грађевинског реона износи 12,65 ха и за око 1,5 ха је већа од постојеће.

2.4. БИЛАНС НАМЕНЕ ПОВРШИНА

У укупном билансу планираних функција и површина, побољшан је однос јавног и осталог грађевинског земљишта, што значи боље опремање насеља саобраћајном, осталом комуналном инфраструктуром, централним садржајима и уређеним зеленим површинама.

Највеће учешће има становање (стално становање, бањски смештајни капацитети свих видова), које је у свим насељима (свеједно да ли су специфична), највећи потрошач осталог грађевинског земљишта.

Привређивање, пословање, услуге и остали туристички садржаји већи су од уобичајене норме али је то у сагласности са свим специфичностима овог насеља.

У плану неизграђеног земљишта нема, јер је оно управо потенцијал за континуално унапређивање насеља и његову изградњу. Оно је грађевинско земљиште планирано за изградњу у оквиру дефинисаног грађевинског реона. У оквиру њега је највећи потрошач урбанистичка целина НОВА БАЊА.

Укупан биланс намене површина дат је у табелама 16, 17. и 24.

ТАБЕЛА 24

ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

р.б.	Статус земљишта	Намена	Постој. површ. 2005./ ха	% у грађ. земљиш.	Планир. површине 2020./ ха	% у грађ. земљиш.
1.	ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	Централни садржаји	2,30	1,2	2,35	1,1
2.		Бањски парк	1,86	0,9	4,85	2,2
3.		Насељски парк	0,70	0,3	0,70	0,2
4.		Извориште слабоминерал. воде	-	-	0,07	0,1
5.		Комунални објекти	0,75	0,3	3,70	1,7
6.		Саобраћајнице и саобр. површ.	11,05	5,8	37,56	16,8
7.		Водотокови	10,20	5,4	10,20	4,6
Σ ₁₋₇	СВЕГА ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ		26,16	13,9	59,43	26,7
8.	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ-КОМЕРЦИЈАЛНЕ И ОСТАЛЕ ПОТРЕБЕ	Становање	103,50	55,0	111,35	50,1
9.		Производња	3,75	2,0	5,30	2,4
10.		Претежно услуге (са станов.)	0,90	0,3	15,45	6,9
11.		Хотели и апартмани	4,50	2,4	17,05	7,6
12.		Зеленило, рекреаци. парк шуме	-	-	12,30	5,5
13.		Паркинг простор	8,70	4,7	0,60	0,3
		Извориште слабоминерал. воде	0,07	0,2	-	-
15.		Верски објекти	0,97	0,4	0,97	0,5
Σ ₈₋₁₅		ИЗГРАЂЕНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉ.	122,39	65,0	163,02	73,3
16.		НЕИЗГРАЂЕНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉ.	39,60	21,0	-	-
Σ ₁₅₋₁₆	СВЕГА ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ		161,99	86,0	163,02	73,3
Σ ₁₋₁₆	Σ ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ РЕОНУ		188,15	100(48.5)	222,45	100(57.4)
17.	СВЕГА ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ		1,82	0,5	2,45	0,6
18.	СВЕГА ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ		34,90	9,0	67,80	17,5
19.	СВЕГА ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШ.		162,63	42,0	94,80	24,5
Σ ₁₇₋₁₉	Σ ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА		199,35	51,5	165,05	42,6
Σ ₁₋₁₉	УКУПНО У ЗАХВАТУ ПЛАНА ГР		387,50	100	387,50	100
	БРОЈ СТАНОВНИКА		340+3500-3800		500+7500-8000	
	ПОТРОШЊА ГРАЂ.ЗЕМЉИШТА/СТАНОВН.		365-397m²/ст.		око 300m²/ст.	

III ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

3. КОНЦЕПТ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Концепт заштите и унапређења животне средине за подручје Плана заснован је на одрживом коришћењу природних ресурса, еколошки прихватљивом управљању природним вредностима, превенцији и контроли потенцијалних облика и извора загађивања.

Одрживо и еколошки прихватљиво управљање природним вредностима (ваздух, вода, земљиште, шуме, геолошки ресурси, биљни и животињски свет) и заштита животне средине оствариваће се:

- доношењем и спровођењем одлука којима ће бити обезбеђена уравнотеженост економског развоја и заштите животне средине просторних целина кроз имплементацију мера заштите животне средине;
- планирањем и одрживим коришћењем природних ресурса и чиниоца животне средине;
- успостављањем мониторинга, контроле квалитета и сталним унапређивањем стања животне средине;
- ремедијацијом деградираних и угрожених зона и локација;
- разврставањем, смањењем, поновним коришћењем и рециклажом отпада;
- установљавањем и успостављањем индикатора и информационог система о стању животне средине.

3.1. УРЕЂЕЊЕ И ЗАШТИТА ПРОСТОРА

Заштита животне средине са аспекта планирања и уређења подручја Плана генералне регулације спроводиће се:

- применом мера еколошко-просторне основе, еколошке валоризације простора и смерница и мера процене стратешких утицаја на животну средину и Стратешке процене утицаја на животну средину;
- конкретизацијом, до нивоа локације према условима Процене утицаја на животну средину.

Мере превенције, спречавања, деградације и отклањања узрока потенцијално штетних утицаја на извору настанка, максимално су поштоване и примењене у процесу планирања даљег развоја насеља кроз планирану намену површина.

Мере заштите и мониторинга животне средине планиране су функционалним еко-зонингом и мерама за заштиту и уређење простора, за имплементацију Плана.

Еколошка валоризација просторне целине подручја Плана, дата је на основу релевантних података о простору, евидентираних извора загађивања, потенцијално угрожених и повредивих објеката, медијума животне средине, локација и зона (еколошко - просторне основе) и процењеног капацитета животне средине.

Еколошке целине су вредноване према критеријумима Стратешке процене утицаја и издвојене су еколошке зоне. На основу предложене валоризације простора утврђене су:

ЕКОЛОШКА ЦЕЛИНА «ГОРЊА ТОПЛИЦА» са условима и мерама за коришћење и уређивање насеља и непосредног залеђа, са еколошким зонама:

- «КРСТОВО БРДО»
- «ГЕРИЋ-КОПЉАНИЦА-РОСУЉЕ»
- «ПОПАДИЋ»
- «ПИСКАВИЦА»
- «ГАЈ»

Смернице Стратешке процене утицаја са аспекта заштите животне средине су:

- контролисана изградња у границама грађевинског реона,
- избор делатности које не угрожавају квалитет и капацитет животне средине,
- заштита природних форланда малих водотокова,
- заштита пољопривредног земљишта од деградације и загађивања и очување плодности и бонитета,
- заштита шумских екосистема и станишта и заштита и очување укупног диверзитета.

ЕКОЛОШКА ЦЕЛИНА «БАЊА ВРУЈЦИ» представља јединствен простор нове, модерне Бање, уређене сагласно захтевима за одрживим коришћењем, уређењем и организацијом приобаља и непосредног залеђа реке Топлице и Лековите реке као узајамно условљеног, директно и индиректно повезаног простора, са условима и мерама за одрживо коришћење и уређивање насеља и непосредног залеђа и еколошким зонама:

- «ТОПЛИЦА», «НОВА БАЊА» И «ИЗВОРИ».

Смернице Стратешке процене утицаја са аспекта заштите животне средине су:

- наменско коришћење простора у складу са еколошким потенцијалом;
- заштита тока и приобаља Топличке и Лековите реке од деградације и загађивања;
- функционално повезивање са целинама и зонама у залеђу;
- оживљавање пејзажа, интеграција приобаља релизацијом функција и садржаја за туристичке, и спортско-рекреативне потребе,
- очување еколошке стабилности;
- заштита пејзажних вредности;
- развој туризма, спорта и рекреације;
- процена могућих утицаја на капацитет и квалитет животне средине при реализацији планираних Пројеката;
- обавезно картирање постојећег зеленила и максимално очување постојећег вредног растиња;
- преобликовање високог зеленила уз минималне интервенције;
- партерно и пејзажно уређење простора око постојећих и планираних објеката, сагласно локацијским и зонским условима;
- коришћење воде као елемента при уређивању простора и обликовању пејзажа.

Просторно и функционално, еколошке целине су валоризоване према критеријумима за одрживи развој на четири категорије, дефинисане у поглављу 3.2.- еколошка валоризација простора.

СМЕРНИЦЕ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА ЗА ДАЉИ ЕКОНОМСКИ - ОДРЖИВ И ЕКОЛОШКИ ПРИХВАТЉИВ РАЗВОЈ СУ:

- развој подручја ускладити са процењеним капацитетом просторно-еколошких целина, зона и локација појединачних пројеката;
- намена простора и услови коришћења природних ресурса, (извора слабоминералне воде и земљишта) усагласити са просторно-еколошким капацитетом, значајем подручја и факторима ограничења;
- планирани развој засновати на квалитативном унапређивању коришћења природних ресурса - лековитих вода за развој Бање као предност и услов социо-

економског и тржишно-одрживог развоја и унапређивање еколошких, туристичких, рекреативних и привредних вредности подручја;

- развој капацитета са специјализацијом заснованом на обележјима и предностима подручја - за развој бањског туризма;
- интеграција локалног становништва заснована на еколошко-економским параметрима,
- развој инфраструктурне и комуналне опремљености, сагласно мерама заштите и унапређења стања;
- заштита изворишта водоснабдевања и извора минералних вода према условима прописаним за зоне санитарне заштите, применом мера забране и ограничења;
- примена и спровођење мера санације, ремедијације и ревитализације угрожених локација у зонама изворишта реке Топлице, Лековите реке и зонама индиректног утицаја.

3.1.1. ЗАШТИТА ВОДА

Заштита вода (површинских и подземних) од загађивања спроводиће се:

- утврђивањем зона санитарне заштите изворишта слабоминералне воде и спровођењем законом предвиђених мера заштите;
- забраном упуштања отпадних вода у реку Топлицу, Лековиту реку и остале водотокове, приобаље и „подземље“, без обавезног претходног третмана до захтеваног нивоа;
- обавезном проценом утицаја могућих (очекиваних) количина и категорија отпадних вода, начин третмана и управљања отпадним водама при реализацији зона, локација и појединачних Пројеката;
- заштитом, очувањем тока и приобаља реке Топлице и осталих водотокова од деградације и загађивања;
- формирањем „зеленог коридора“ за пасивну рекреацију дуж обале реке Топлице;
- изградњом канализационе мреже и постројења за пречишћавање фекалних отпадних вода;
- изградњом водонепропусних септичких јама за појединачне Пројекте и издвојене локације, као прелазно решење до реализације канализационе мреже и обавезног третмана отпадних вода до захтеваног нивоа за упуштање у реципијент;
- укључивање у мониторинску мрежу контроле воде реке Топлице и Лековите реке.

3.1.2. ЗАШТИТА ВАЗДУХА

Заштита ваздуха од загађивања спроводиће се као интегрални део стратегије и мониторинске мреже контроле квалитета ваздуха:

- проценом могућих утицаја на стање и квалитет ваздуха (имисија, емисија);
- избором најбоље понуђених решења и еколошки прихватљивих енергената;
- проценом еколошког капацитета зона и локација при реализацији појединачних Пројеката са аспекта утицаја на квалитет ваздуха;
- препорукама, обавезујућим и стимулативним мерама за коришћење обновљивих извора енергије при реализацији Пројеката - објеката већих капацитета;
- обавезним мерама биолошке заштите (озелењавање, пејзажно уређење) при формирању зона и појасева са приоритетном функцијом заштите;
- мерама забране отварања вегетацијског склопа и стварање „огољених“ и отворених површина као извора еолске прашине;
- усвајањем Програма израде катастра загађивача ваздуха по јединственој методологији;

- обавеза изградње уређаја за пречишћавање ваздуха (ефикасних филтерских система) за објекте (технологије) изворе аерозагађења;
- смањењем емисије неспецифичних полутаната атмосфере из индивидуалних ложишта максималним прикључивањем на централизован начин снабдевања топлотном енергијом или гасификацијом;
- успостављањем контроле квалитета ваздуха кроз просторну мониторинску мрежу (утврђивање мерних места за праћење стања аерозагађености специфичних и неспецифичних полутаната атмосфере);
- укључивањем у јединствену стратегију и концепт локалног и регионалног мониторинга за праћење стања загађености ваздуха и утицаја на људско здравље.

3.1.3. ЗАШТИТА ЗЕМЉИШТА

Заштита земљишта као необновљивог (тешко обновљивог) природног ресурса спроводиће се мерама ограничења, забране и заштите:

- заштита земљишта од загађивања;
- заштита продуктивног земљишта од нерационалног коришћења и деградације;
- контролом употребе хемијских препарата на пољопривредним површинама;
- заштита земљишта од еродибилних процеса;
- забраном депоновања отпадака свих врста и других материјала ван простора за то намењених, уређених и утврђених.

3.1.4. ЗАШТИТА ШУМА

Заштита шума као комплекса са приоритетном функцијом заштите и зона могуће рекреације спроводиће се:

- применом мера пошумљавања, ревитализације, обнове и неге;
- пејзажно уређење комплекса у грађевинском реону;
- подизањем степена шумовитости на захтевани оптимални ниво;
- избор врста за пошумљавање заснован на еколошко-биолошкој основи.

3.1.5. ЗАШТИТА ОСЕТЉИВИХ ЕКОСИСТЕМА

Заштита осетљивих екосистема на подручју Плана генералне регулације обухвата:

- мере заштите и очувања шумских станишта, малих шумских комплекса и површина у циљу заштите еколошке равнотеже;
- заштита и унапређење посебних природних вредности, уз наменско-еколошки одрживо и прихватљиво коришћење, у складу са еколошким потенцијалом и обезбеђено стабилношћу екосистема;
- обавезно је очување аутохтоности биљних и животињских врста, заједница, станишта и ареала;
- заштита биодиверзитета и биолошких ресурса еколошких целина и зона,
- очување природне геометрије површина шумских екосистема без фрагментације аутохтоних комплекса у залеђу грађевинског реона;
- у контактним зонама са залеђем и устаљеним путањима дивљих врста нису дозвољени садржаји који продукују буку и интензивну светлост.

3.1.6. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Обзиром да на подручју Плана генералне регулације нема заштићених природних добара, заштита посебних природних вредности и одлика, спроводиће се кроз заштиту

пејзажних и амбијенталних вредности и очување естетских вредности зона и просторно-еколошких целина:

- мерама сталне контроле;
- одрживог коришћења и презентације;
- карактер предела и пејзажа мора задржати аутохтони идентитет;
- у зони уређења и оплемењавања еколошки осетљивих зона и локација успоставити максимално очување аутохтоности природне пределе целине;
- пејзажно уређење индивидуалних парцела усагласити са локационим условима и условима зоне којој припадају.

3.1.7. ЗАШТИТА ОД ПРЕКОМЕРНЕ БУКЕ

Заштита од буке у валоризованим еколошким зонама спроводиће се:

- формирањем пејзажно уређених «зелених» коридора, зона и појасева;
- избор зеленила прилагодити зонским и локацијским условима у складу са пејзажним и еколошко-биолошким захтевима;
- обавезним озелењавањем паркинг-простора;
- увођењем посебних саобраћајних режима у зонама;
- реконструкцијом саобраћајница за очекивану саобраћајну оптерећеност.

3.1.8. ЗАШТИТА ОД МОГУЋИХ АКЦИДЕНАТА И УДЕСНИХ СИТУАЦИЈА

Заштита од могућих акцидената представља обавезу управљања ризиком у животној средини:

- планирање, организовање и предузимање превентивних мера и мера за спречавање могућих удеса управљање опасним материјама сагласно процени опасности од могућих удеса;
- поступање са опасним материјама у употреби, транспорту, промету, складиштењу и одлагању, спроводити на начин да се не доведе у опасност живот и здравље становништва и животна средина;
- за све активности, постројења и процесе у којим је присутна једна или више опасних материја, а које могу изазвати акцидент, обавезна је процена опасности од удеса, план поступања, заштите и управљање ризиком.

3.1.9. ЗАШТИТА ОД ЈОНИЗУЈУЋИХ И НЕЈОНИЗУЈУЋИХ ЗРАЧЕЊА

Заштита од јонизујућих и нејонизујућих зрачења на подручју Плана генералне регулације представља интегрални део Националног програма. Мере заштите спроводиће се:

- сталном контролом и праћењем кретања радиоактивности у животној средини;
- контролом размештаја и исправности опреме и могућих извора Ра-зрачења;
- проценом утицаја на животну средину Пројекта могућих и потенцијалних извора зрачења;
- применом мера заштите и мониторинга животне средине.

3.1.10. УПРАВЉАЊЕ ОТПАДОМ

Управљање отпадом је засновано на избору концепта евакуације отпада, сагласно смерницама и препорукама Националног Плана управљања отпадом, у циљу спречавања деградације животне средине и здравља становништва и свих корисника простора,

пејзажних вредности, форланда реке Топлице, Лековите реке и осталих водотокова, спречавање утицаја на микроклиматске и еколошке услове на подручју Плана генералне регулације и окружењу.

Основна концепција, принципи, услови и план управљања отпадом обухвата мере за:

- реализацију концепта регионализације, укључивање на регионалну депонију преко мреже трансфер станица;
- сва решења до реализације основног концепта су прелазна и у функцији коначног решења;
- превенција, унапређење и смањење настајања отпада на извору;
- постепено увођење шема раздвојеног сакупљања и сортирања отпада и увођење рециклаже;
- побољшање организације сакупљања и транспорта;
- увођење модерних судова за одвојено сакупљање отпада и савремене, специјализоване опреме за транспорт;
- оптимизација учесталости сакупљања и транспортних, у зависности од густине становања, густине насељености, броја становника, туриста и осталих корисника простора;
- поуздано, еколошки одрживо и прихватљиво коначно одлагање отпада.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ обухватају примену посебних правила у управљању отпадом од настанка до одлагања:

- сакупљање, разврставање, промет, превоз, рециклажа, третман отпада, његово складиштење и одлагање;
- санацију, рекултивацију и безбедно затварање свих локација неконтролисаног одлагања отпада;
- усвајање опције регионализације као најбоље понуђеног решења и укључивање у систем поузданог одлагања отпада на регионалној депонији (сагласно Плану управљања комуналним отпадом за Републику Србију).

Према смерницама Стратегије управљања отпадом Републике Србије, општина Мионица је у мрежи трансфер станица регионалне депоније Колубарског округа. Реализација и уређивање трансфер станице на изабраној локацији спроводиће се према важећој законској регулативи. Основни услов за организовано и контролисано сакупљање отпада је поверавање послова (надлежно комунално предузеће и/или на други начин, у складу са законском регулативом).

СМЕРНИЦЕ ЗА УКЛАЊАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА, према намени и функцији еколошких целина и зона:

ОБЈЕКТИ У ЕКОЛОШКОЈ ЦЕЛИНИ «БАЊА ВРУЈЦИ» морају имати:

- посебне просторије за привремено одлагање комуналног отпада;
- просторија мора бити у оквиру објекта или комплекса, као засебан простор, без прозора, са електричним осветљењем и точећим местом са славином, холендер сливником и решетком;
- приступ просторији мора бити обезбеђен са саобраћајнице преко рампе за приступ специјализованог возила или са манипулативне површине или платоа унутар комплекса;
- за постојеће објекте, у којима није могуће изградити (реконструкцијом, адаптацијом) просторије у оквиру објекта, потребно је изградити «објекте-нише» за смештај судова - контејнера за прикупљање и привремено одлагање отпада.

ЕВАКУАЦИЈА КОМУНАЛНОГ ОТПАДА ИЗ ОБЈЕКТА И ЗОНА ЕКОЛОШКЕ ЦЕЛИНЕ «ГОРЊА ТОПЛИЦА» вршиће се:

- преко мреже постављених судова за комунални отпад, а преко надлежног комуналног предузећа (или према условима поверавања обављања делатности);
- уклањање отпада из радног комплекса SI&SI вршиће се према врсти и категорији објекта, сагласно важећој законској регулативи.

3.2. ЕКОЛОШКА ВАЛОРИЗАЦИЈА ПРОСТОРА ЗА ОДРЖИВИ И ПРИХВАТЉИВИ УРБАНИ РАЗВОЈ

Еколошка валоризација простора за одрживи развој насеља и Бање дата је у **Смерницама Стратешке процене утицаја Плана генералне регулације насеља Горња Топлица на животну средину** (Извештај о Стратешкој процени утицаја у фази избора најбоље понуђеног варијантног решења за развој са аспекта утицаја на животну средину) **након вредновања понуђених варијантних решења.**

Просторно-положајне карактеристике подручја Плана генералне регулације и условљеност контактним зонама, валоризација и зонирање са аспекта повољности, могућности и ограничења, даје матрицу за планирање одрживог развоја насеља и Бање. Подручје Плана са зонама утицаја залеђа представља јединствен «еколошки простор».

Валоризација за планирани, просторно-еколошки прихватљив и одржив урбани развој заснован је на битним, опредељујућим компонентама, значајним потенцијалима, створеним вредностима, постојећим условима и ограничењима:

- извори слабоминералних вода;
- река Топлица и Лековита река;
- терени погодни за градњу;
- обрадиво земљиште за производњу здравствено безбедне, биолошки вредне хране,
- очувани екосистеми климатогене заједнице;
- удаљеност од великих извора загађивања;
- залеђе Ваљевских планина;
- просторни размештај зона становања;
- положај локације радног комплекса.

ЕКОЛОШКА ВАЛОРИЗАЦИЈА ПРОСТОРА подручја Плана генералне регулације за планирани развој и достизања нивоа савремене Бање, заснован је на основним поставкама и смерницама Стратешке процене утицаја:

- рационално коришћење необновљивих и тешко обновљивих природних ресурса,
- квалитативно побољшање укупне туристичке понуде (смештајни капацитети високе категорије, специфичне спортско-рекреативне активности, лечилишне, биолошки вредна храна, атрактивно-забавни садржаји);
- очување микроклиматских услова, пејзажне аутохтоности и традиционалних вредности;
- брз долазак у Бању и добре комуникације;
- организоване, циљне излетничке дестинације;
- развој савремене Бање;
- унапређење и рационално коришћење постојећих потенцијала.

ЕКОЛОШКА ЦЕЛИНА «ГОРЊА ТОПЛИЦА» са условима и мерама за одрживо коришћење и уређивање насеља и непосредног залеђа, са еколошким зонама: «КРСТОВО БРДО», «ГЕРИЋ-КОПЉАНИЦА-РОСУЉЕ», «ПОПАДИЋ», «ПИСКАВИЦА» И «ГАЈ».

Услови и мере одрживог развоја и заштите животне средине:

- контролисана изградња у границама грађевинског реона;
- заштита природних форланда малих водотокова;
- заштита пољопривредног земљишта од деградације и загађивања;
- заштита шумских екосистема, станишта, биотопа, комплекса, малих и великих површина.

ЕКОЛОШКА ЦЕЛИНА «БАЊА ВРУЈЦИ» представља јединствен простор нове, модерне бање, уређене сагласно захтевима за одрживим коришћењем, уређењем и организацијом и коришћењем лековите воде, приобаља и непосредног залеђа реке Топлице и Лековите реке, као узајамно условљеног, директно и индиректно повезаног простора. Вредноване зоне су: «ТОПЛИЦА», «НОВА БАЊА» И «ИЗВОРИ».

Еколошке целине су зониране просторно и функционално, према критеријумима за одрживи развој на:

- зоне са режимима заштите;
- зоне посебних услова коришћења и уређења;
- зоне и локације са мерама заштите животне средине;
- зоне и локације са еколошким ризиком;
- зоне и локације санације и ревитализације.

3.2.1. ЗОНЕ СА РЕЖИМИМА ЗАШТИТЕ

1. ЗОНА «ИЗВОРИ» - зоне заштите извора слабоминералне воде:

- обавезно је, према важећој законској регулативи, утврдити зоне санитарне заштите око извора слабоминералне воде (потребна истраживања, израда потребне пројектне документације, утврђивање зона санитарне заштите и спровођење, према описаним границама);
- обавезно је поштовање услова и спровођење мера заштите по успостављању зона санитарне заштите;
- забрањено је просипање отпадних вода, вода од прања саобраћајних површина и осталих површина на простору у утврђеним зонама заштите;
- забрањено је било какво депоновање отпада у зонама санитарне заштите.

3.2.2. ЗОНЕ ПОСЕБНИХ УСЛОВА КОРИШЋЕЊА И УРЕЂЕЊА:

1. ЗОНА «НОВА БАЊА»:

- при реализацији објеката и комплекса обавезна су претходна истраживања терена (хидрогеолошка, инжењерско-геолошка и остала потребна) у циљу заштите од могућих утицаја на изворишта слабоминералне воде, важног ресурса за развој бање и процена утицаја на животну средину;
- услов за реализацију планираних комплекса и објеката „Нове Бање” је претходно инфраструктурно опремање зоне, обавезна је изградња канализационог система у циљу прикупљања и одвођења фекалних отпадних вода;
- све отпадне воде из појединачних објеката и комплекса, интерним канализационим мрежама морају бити прикупљене и прикључене на насељски канализациони систем;
- потенцијално зауљене атмосферске воде и воде од прања паркинг простора пре упуштања у реципијент третирати у таложнику-сепаратору уља и масти;
- нису дозвољене делатности које производе технолошке отпадне воде, опасан отпад, недозвољене интензитета буке, емисију опасних и штетних гасова и честица.

2. ЗОНА «ТОПЛИЦА»:

- реализација објекта комплекса и извођење радова у зони реке Топлице, могуће је према водопривредним, еколошким и урбанистичким условима и процени утицаја на животну средину;
- обавезни су посебни услови при уређивању простора око Лековите реке;
- дозвољени су садржаји за спорт, активну и пасивну рекреацију,
- забрањене су све активности које могу угрозити и/или загадити простор око Лековите реке;
- реализација планираних објекта и садржаја могућа је уз интеграцију речних обала, без ограђивања и обезбеђивања излаза на реку.

3.2.3. ЗОНЕ И ЛОКАЦИЈЕ СА МЕРАМА ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

1. ЗОНА «ГАЈ»:

- локацију постројења за пречишћавање отпадних вода реализовати према процени могућих утицаја изабраног система на животну средину, примени мера за спречавање, отклањање и минимизирање потенцијално штетних утицаја, мера заштите и мониторинга животне средине;
- у комплексу планираном за реализацију погона (производно-занатског типа и капацитета), нису дозвољене делатности које производе опасан отпад, отпадне воде са опасним материјама, генеришу прекомерну буку, емитују загађујуће материје изнад МДК;
- мере заштите пољопривредног земљишта од хемизације, деградације и загађивања, мере очувања плодности као услова за производњу здравствено безбедне хране.

2. ЗОНЕ «ГЕРИЋ-КОЉАНИЦА-РОСУЉЕ», «ПОПАДИЋ» И «ПИСКАВИЦА»:

- у зонама становања могуће су пратеће делатности које не угрожавају животну средину отпадним водама, отпадом (свих врста и категорија), буком, емисијом штетних гасова и честица;
- мере заштите пољопривредног земљишта од хемизације, деградације и загађивања, мере очувања плодности као услова за производњу здравствено безбедне хране.

3.2.4. ЗОНЕ И ЛОКАЦИЈЕ СА ЕКОЛОШКИМ РИЗИКОМ, МЕРАМА САНАЦИЈЕ И РЕВИТАЛИЗАЦИЈЕ

1. КОМПЛЕКС «SI&SI COMPANY» У ЗОНИ «ПОПАДИЋ»:

- обавеза Носиоца Пројекта је снимање постојећег стања животне средине - «нулто стање» свих чиниоца животне средине у комплексу;
- процена утицаја затеченог стања у комплексу на животну средину и ревизија постојеће документације која се односи на заштиту животне средине;
- процена могућих ризика са планом за управљање ризиком.

2. КОМПЛЕКС ЗА ПЛАНИРАНЕ ДЕЛАТНОСТИ У ЗОНИ «ГАЈ»:

- услов за реализацију планираних намена је процена утицаја затеченог стања на локацији;
- реализација мера санације и отклањања насталих последица по животну средину;

- процена могућих утицаја на животну средину делатности са свих аспеката (за сваку делатност и капацитет са аспекта појединачних, кумулативних и синергетских ефеката);
- у планираној зони нису дозвољене делатности које имају опасне материје у процесу транспорта, складиштења, производње и отпад са карактеристикама опасних материја;
- обавезна мера заштите у комплексу је санација и ревитализација појаса у приобаљу реке Топлице;
- обавезно је подизање појаса заштитног, пејзажно уређеног зеленила, унутар граница комплекса према реци.

3. КЛИЗИШТА И НЕСТАБИЛНИ ТЕРЕНИ У ЗОНИ «КРСТОВО БРДО»:

- зону и локације нестабилних терена и умирених клизишта реализовати пошумљавањем;
- избор типа и врсте биолошког покривача извршити према еколошко-биолошкој основи и микролокацијским условима.

4. ЛОКАЦИЈЕ «ДИВЉИХ ДЕПОНИЈА», локације ризика по животну средину, планиране су за санацију и ревитализацију (ако услови на локацији не захтевају и ремедијацију).

3.2.5. УСЛОВИ И МЕРЕ ОДРЖИВОГ РАЗВОЈА

И ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ:

- контролисано коришћење слабоминералне воде за приоритетни развој Бање и избегавања конфликтности простора;
- изградња објеката и комплекса уз сва обавезна претходна истраживања и испитивања терена, у циљу спречавања и отклањања потенцијалних ризика и угрожавања изворишта минералних вода и њихових токова;
- заштита форланда реке Топлице и Лековите реке, интеграција и доступност обала и водотокова, без ограђивања;
- категоризација зеленила у функцији подизања пејзажног уређења насеља и побољшања еколошких услова;
- обавезно претходно инфраструктурно опремање еколошке целине, посебно реализација канализационог система и успостављање контроле одвођења отпадних вода и контроле евакуације отпада;
- процена утицаја на животну средину за све објекте, радове, делатности и активности које могу утицати на квалитет животне средине и поступање у одлучивању за избор најбоље понуђених варијанти и алтернатива у циљу заштите животне средине.

3.3. ПЛАНСКА РЕШЕЊА ИЗ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

Стратешка процена утицаја планских решења на животну средину, разматрала је и вредновала:

- варијантна решења и приказ процене утицаја варијантних решења на животну средину,
- избор најбоље понуђеног решења и варијанте са аспекта заштите животне средине.

ВАРИЈАНТНА РЕШЕЊА разматрана су за избор просторног обухвата Плана генералне регулације, избор потребне планске документације као разрада решења предвиђеним Планом генералне регулације, избор урбанистичких зона и рационалног коришћења грађевинског земљишта, избор типа Бање и врста туристичке понуде, избор начина коришћења слабоминералне воде као развојног ресурса, избор матрице становања и матрице зеленила, постојећи погон за флаширање воде у комплексу SI&SI, услове за реализацију могућих делатности у границама Плана, избор начина коришћења и заштите продуктивног земљишта.

У поступку израде Плана генералне регулације разматрана су целовита, али и секторска, зонска и локацијска решења због специфичности и посебних захтева за развој Бање и насеља у целини.

ИЗБОР ПРЕДЛОГА ПОДРУЧЈА И ГРАНИЦА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРЕДСТАВЉА МОГУЋНОСТ ЗА:

- дефинисање катастарске општине насеља Горња Топлица, потребног урбанистичког Плана и предлог хијерархијски ниже урбанистичке и еколошке документације за урбанистичке целине, еколошке зоне и локације;
- обавезу процене утицаја постојећег стања радног комплекса за флаширање слабоминералне воде,
- обавезу процене утицаја појединачних Пројеката потенцијалних извора загађивања животне средине, у границама Плана генералне регулације.

Избор најбоље варијанте, као најбоље понуђено решење за развој Бање и насеља Горња Топлица дат је на графичком прилогу број 3. - «Функционална организација насеља са претежном наменом површина».

ИЗБОР НАЧИНА КОРИШЋЕЊА СЛАБОМИНЕРАЛНЕ (ЛЕКОВИТЕ) ВОДЕ, КАО ПРИРОДНОГ РЕСУРСА, ИЗВРШЕН ЈЕ У ФУНКЦИЈИ ДАЉЕГ РАЗВОЈА БАЊЕ:

- предност је дата коришћењу воде за развој лечилишних, спортско-рекреативних и туристичких објеката, садржаја и функција у зонама Нове Бање, Извора, зонама апартмана, пансиона, становања, зеленила.

3.4. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И АМБИЈЕНТАЛНИХ ЦЕЛИНА

Према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе из Ваљева, на подручју овог ПГР не постоје проглашени споменици културе.

Евидентирана културна добра су:

- кућа Милутиновића и стара кућа у улици Димитрија Питовића, број 9. и 10. На овим објектима могу се изводити мере техничке заштите ради очувања аутентичног изгледа и побољшања стања објеката и сви радови на побољшању хигијенско-санитарних услова живота. Не дозвољавају се радови који би нарушили изглед објеката. Препоручује се задржавање постојеће намене – становање;
- воденица бранислава Милекића;
- археолошки локалитет «Пискавци» у селу Ракари, ван подручја овог ПГР.

Но, то не значи да ове објекте не треба сачувати. Они могу бити саставни део туристичке понуде, уз адекватну ревалоризацију и ревитализацију.

Услови надлежног Завода су саставни део овог ПГР.

3.5. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА

3.5.1. ЗАШТИТА ОД ПОПЛАВА

Целокупни токови Топлице и Лековите реке, у захвату Плана генералне регулације, су регулисани и каналисани. Планирано је уређивање корита постојећих бујичних и осталих потока. Програм заштите читавог подручја овог ПГР, са задужењима одговарајућих предузећа, органа, институција и појединаца, дужни су да припреме надлежни органи општине Мионица.

3.5.2. ЗАШТИТА КЛИЗИШТА

На основу детаљних инжењерскогеолошких истраживања терена насеља Горња Топлица са сеизмичком микрорејонизацијом терена за ниво ДУП-а, «Косовопроект», Београд, 1989. евидентирано је активно и умирено клизиште на деловима Крстовог брда, изнад Лековите реке. Ови терени дефинисани су као неповољни за нову изградњу, а за сваку интервенцију, неопходне су одговарајуће мере санације и заштите (детаљније у поглављу 3.5.4.).

3.5.3. ЗАШТИТА ОД ЗЕМЉОТРЕСА

Цело подручје ПГР лежи у зони 7 и 8° MCS са коефицијентом сеизмичности $K_s = 0.030-0.047$. За рачунску корекцију основног степена сеизмичности, потребна су даља детаљнија испитивања. У току реализације ПГР, обавезно је, за сваку нову локацију, извршити испитивање терена и кроз израду пројектне документације, на основу тих испитивања, обезбедити сигурност објеката на очекивану јачину земљотреса.

3.5.4. РЕЈОНИЗАЦИЈА ТЕРЕНА ПО СТАБИЛНОСТИ

Валоризација простора за урбани развој извршена је на основу досадашњих сазнања (детаљна инжењерскогеолошка истраживања терена насеља Горња Топлица са сеизмичком микрорејонизацијом терена за ниво ДУП-а, «Косовопроект», Београд, 1989.), уз ограду да се она у реализацији морају израдити за сваки конкретни објекат или урбанистичку целину.

Упоредна анализа природног комплекса и створених физичких целина, показала је да се еколошки чиниоци, према погодности за урбани развој, најгрубље могу разврстати у три категорије:

- **оптимално повољни** – делови обухватају падински и гребенски део терена изнад коте 175mnm (део Ракара и Берковца), са очуваном примарном морфологијом, континуалним нагибом 3-7° и денивелацијом 0.5-1.5m. На овом простору могућа је изградња објеката различите спратности, разуђених габарита са мешовитом наменом, уз обавезну заштиту од подземних вода дренажом. Терен је стабилан и не захтева посебне припреме за коришћење. У ову категорију спадају и сви терени са присојном експозицијом.
- **условно повољни** – терени обухватају просторе поточних долина стрмијег нагиба, најчешће деформабилних својстава, са нивоом издани на око 1,5-2,0 m од површине терена са осцилацијом до површине терена. Терен има променљив нагиб, сезонска водозасићеност је до површине. Исте карактеристике има простор регулисаног водотока Топлице у опсегу кота 175-180 mnm. Процеси линијске ерозије и бујични карактер повремених водотокова ограничавају употребну вредност терена. Неопходно је нивелационо уређење и прилагођавање објеката

нагибу терена. Потребна је припрема терена за изградњу уз обавезну хидротехничку мелиорацију и поштовање свих геотехничких препорука. У ову групу спадају и терени са претежно осојним експозицијама.

- **неповољни** – у делу К.О. Берковац, на теренима изнад Лековите реке, је простор под активним и умиреним клизиштем, променљивог нагиба 5-18°, између 176 и 228 mnm, са местимичним засецима висине 1,5-3,0 m. Овај терен је испресецањ локалним путевима и кратким саобраћајницама, изграђен викенд и породичним кућама. Део са активним клизиштима треба искључити из даље изградње. Део са умиреним клизиштима захтева опсежне мере санације пре било каквог коришћења. Ове терене треба користити као зелене и рекреативне површине уз обезбеђење санационим мерама.

Непоштовање наведених важних природних чинилаца, који драстично утичу на одређивање положаја појединих важних функција и садржаја у простору, може довести у колизију међусобни однос носећих структура (пример: погони «Si & Si Company» d.o.o. на самој обали Топлице и бањски комплекс који треба да се развија). Других битних функционалних колизија у простору Плана генералне регулације нема.

3.5.5. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

Основну меру заштите од пожара на подручју ПГР, представља добро опремљена и организована служба противпожарне заштите, са системима водоводне и хидрантске мреже, са минималним пречником не мањим од Ø100 mm (према противпожарним прописима).

Значајну улогу у задржавању пожарних појава имају зелене површине, које раздвајају поједине делове насеља.

Даљом разрадом ПГР (кроз планове детаљне регулације и урбанистичке пројекте), дефинисати мере за пројектовање заштитних инсталација и уређаја за обезбеђење од пожара.

Најближа противпожарна служба је у насељу Мионица.

3.5.6. ЗАШТИТА ОД РАТНИХ РАЗАРАЊА

Према условима надлежног Министарства одбране, за подручје овог ПГР, објеката посебне намене и посебних услова за заштиту од ратних разарања нема, осим поштовања услова и правила за изградњу објеката заштите према Закону о одбрани.

Надлежне службе Министарства одбране, израђују конкретне планове заштите од ратних опасности, којима је обухваћена евакуација људи и материјалних добара. Планска решења из овог ПГР, основ су за израду тих конкретних програма заштите.

IV СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

4. ПОТРЕБНА СРЕДСТВА ЗА УРЕЂЕЊЕ ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Потребна средства за уређење јавног грађевинског земљишта обезбедиће се из буџета општине Мионица и других извора, преко наплате накнада за уређење и коришћење грађевинског земљишта.

ТАБЕЛА 25

ПРОЦЕНА ПОТРЕБНИХ СРЕДСТАВА

О П И С Р А Д О В А			Вредност (дин.)
Уређење и изградња јавних саобраћајница			186.000.000,00
1.	1.	откуп земљишта	78.000.000,00
	2.	изградња примарних саобраћајница	43.000.000,00
	3.	изградња секундарних саобраћајница	65.000.000,00
Изградња водоводних и канализационих инсталација			196.987.500,00
2.	4.	Изградња водоводног развода од полиетиленских цеви комплетно са земљаним и инсталатерским радовима Ø 200 (m' 4.425×3.000,00=13.275.000,00) Ø 100 (m' 14.675×1.500,00=22.012.500,00) Ø 80 (m' 1.550×1.000,00=1.550.000,00)	36.837.500,00
	5.	Израда резервоара за воду комплетно са грађевинским и инсталатерским радовима V=2×500m³ ком 2 × 10.000.000,00	20.000.000,00
	6.	Набавка и уградња ливено гвоздених хидраната Ø 80 mm комплет ком. 28 × 50.000,00	1.400.000,00
	7.	Изградња канализационих ценовода комплетно са потребним грађевинским и инсталатерским радовима Ø 500 (m' 75×10.000,00=750.000,00) Ø 350 (m' 1.650×5.000,00=8.250.000,00) Ø 300 (m' 175×4.000,00=700.000,00) Ø 250 (m' 1.050×3.000,00=3.150.000,00) Ø 200 (m' 19.450×2.000,00=38.900.000,00)	51.750.000,00
	8.	Изградња ППОВ капацитета од 8.000 ES заједно са грађевинским и инсталатерским радовима	87.000.000,00
Изградња електроенергетских инсталација			49.460.000,00
3.	9.	Изградња далековода 20 kV на бетонским стубовима са AlC водом 3×50 mm² из правца Љига и из правца ТС «Кула» за ТС «Вишње» и даље за ТС «Крстово брдо», «Пискавице 1» и «Герића поток» km 4,5 × 1.200.000,00	4.950.000,00
	10.	Реконструкција постојећег далековода 10 kV на бетонским стубовима, са превођењем на напон 20 kV km 12 × 1.200.000,00	14.400.000,00
	11.	Замена постојећих каблова 10 kV са кабловима 20 kV XHE 48 A 3×(1×150 mm²) km 1 × 1.800.000,00	1.800.000,00
	12.	Изградња нове кабловске мреже 20 kV, за прикључак новопланираних ТС са каблом XHE 48/A 3×1×150 mm² km 4 × 1.800.000,00	7.200.000,00
	13.	Реконструкција ТС 10/0,4 kV и превођење на напон 20/0,4 kV, са уградњом преклопних трансформатора 20/10/0,4 kV. Трафостанице су СБТС 250 kVA ком 7 × 500.000,00	3.500.000,00
	14.	изградња мреже јавне расвете на челичним канделабрима висине 8 m и са живиним или натријумовим светиљкама снаге до 400 W km 3 × 800.000,00	2.400.000,00

	15.	изградња јавне расвете на стубовима, мреже 0,4 kV са живиним светиљкама снаге 125 W или натријумовим светиљкама снаге 70 W km 7 × 30.000,00	210.000,00
Изградња телекомуникационих инсталација			70.918.900,00
	16.	трасирање (16.980m × 55,00)	933.900,00
	17.	Ископ рова, са испоруком и полагањем потребних каблова типа ТК 59 GM, у слоју песка од 20 cm, са GAL штитником и позор траком и затрпавањем (13.980m×3.000,00)	41.940.000,00
	18.	Материјал и израда рачвастог наставка на каблу типа ТК 59 GM до 300×4 (ком. 65×60.000,00)	3.900.000,00
4.	19.	Материјал и израда рачвастог наставка на каблу типа ТК 59 GM преко 300×4 (ком. 25×75.000,00)	1.875.000,00
	20.	Материјал и израда изводног стубића на бетонском постољу (ком. 134×45.000,00)	6.030.000,00
	21.	Испорука и монтажа комутационе опреме (MSAN), цена је у динарима по еквивалентном прикључку (2.800 екв. прикључака×5.800,00)	16.240.000,00
Укупно (1+2+3+4)			503.366.400,00

V ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

5. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА ПРОГРАМСКИМ ПРИОРИТЕТИМА

У складу са важећим Законом о планирању и изградњи («Службени гласник РС број 47/2003 и 34/2006»), СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ГОРЊА ТОПЛИЦА 2020. вршиће се:

- **КРОЗ ИЗРАДУ НОВИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА** (планова детаљне регулације, урбанистичких пројеката за изградњу, парцелацију и препарцелацију), уз могућност организовања конкурса за поједине значајне комплексе или капиталне објекте (према правилима Удружења урбаниста или Савеза архитеката Србије). Израда нових урбанистичких планова обухвата одређене регулационе и урбанистичке делове насеља, у оквиру дефинисаних целина, зона и намена, на основу ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА прописаних у поглављима II (од 2-2.1. до 2.3.) и V (од 5-5.1. до 5.3.). Укупна површина обухваћена обавезном израдом планова детаљне регулације износи око 26,00 ha. Разрада урбанистичким пројектима за изградњу биће дефинисана Плановима детаљне регулације и овим ПГР (поглавље 5.4.)
- **НА ОСНОВУ ПОСТОЈЕЋЕ УРБАНИСТИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ** (у обухвату овог ПГР), која је Одлукама Скупштине општине Мионица проглашена важећом («Службени гласник Скупштине општине Мионица», број 4/03), **није могуће вршити спровођење** овог плана, јер је у супротности са његовим правилима уређења и правилима грађења. Доношењем овог Плана генералне регулације, сва наведена постојећа урбанистичка документација мора бити стављена ван снаге. Перманентна израда нових урбанистичких планова, обављаће се на основу циљева, концепта, намене, капацитета и општих правила за спровођење из овог Плана генералне регулације;

- **ДИРЕКТНО НА ОСНОВУ ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА** (поглавља 2.1.-2.3.) **И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА** (поглавља 5.1.-5.3.) **ДЕФИНИСАНИХ ОВИМ ПЛАНОМ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.** Ови делови насеља приказани су на графичком прилогу број 7. - «Услови спровођења и разраде Плана генералне регулације». То су:

- **зоне становања средњих густина (Б)** у урбанистичким целинама: 2.1. БЕРКОВАЦ-КРСТОВО БРДО, 2.2. БЕРКОВАЦ-ПОТОК ГЕРИЋ, 2.4. ПОПАДИЋ-ЈАРЕВАЦ, 2.5. ПОПАДИЋ-ВИШЊИЦА, и 2.6. РАКАРИ-ПИСКАВИЦЕ на левој обали Топлице (око 27,50 ha) и у линијском центру (око 15,40 ha), према урбанистичким параметрима:

- **укупна површина зона становања типа Б.....око 43,0 ha**
- **S-степен заузетости.....до 45%**
- **I-индекс изграђености.....1,2 до 1,5**
- **спратност.....(По)+П+1+Пк до (По)+П+2+Пк**

- **зоне становања ниских густина (Ц)** у свим урбанистичким целинама, осим урбанистичке зоне БАЊА ВРУЏИ, према урбанистичким параметрима:

- **укупна површина зона становања типа Ц.....око 83,85 ha**
- **S-степен заузетости.....30 до 40%**
- **I-индекс изграђености.....0,5 до 1,2**
- **спратност.....(По)+П+Пк до (По)+П+1+(Пк)**

Пошто ПГР садржи јасно и прецизно дефинисане елементе регулације у систему постојећих и планираних саобраћајница, могуће је издавање Извода из ПГР и одобрења за изградњу у постојећим и планираним зонама становања средњих и ниских густина, само уколико парцела излази, непосредно или посредно, на постојећу јавну саобраћајницу.

- **пословање и услуге** у зонама становања средњих и ниских густина (осим у деловима насеља за које је дефинисана израда нове урбанистичке документације), у постојећим и новим објектима, према урбанистичким параметрима за одговарајући тип становања и параметрима дефинисаним за пословање и услуге у поглављу 5.3.3.

- **зеленило** - нови насељски парк и парк у насељском центру уређивати према условима из поглавља 2.1.8.

- **комунални објекти** - постојеће гробље, планирана зелена пијаца, постројење за пречишћавање отпадних вода, резервоар водоснабдевања, трафостанице, уређивати и опремати према специфичним захтевима сваке локације.

- **СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОД ОДРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ И ОСТАЛОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА** – овај ПГР, у опису граница, решењима саобраћајног система насеља и дефинисаним целинама у намени површина (у тексту и на графичким приказима), садржи потребне елементе, са правилима довољним за доношење Одлука о јавном грађевинском земљишту након његовог прибављања у државну својину. Зато га, када буде донет, треба спроводити на следећи начин:

- **у урбанистичкој зони «НОВА БАЊА»** на основу елемената који ће бити дефинисани доношењем новог Плана детаљне регулације;

- **у осталим деловима насеља**, за све постојеће (дом културе, музеј, МЗ, здравствена станица и остали комплекси јавних објеката од општег интереса, који су још увек на осталом грађевинском земљишту и планиране површине (саобраћајнице и улице, насељски парк у линијском центру, аутобуска станица, нова зелена пијаца) које у процесу спровођења овог Плана генералне регулације, треба да промене статус из осталог у јавно грађевинско земљиште, на основу овог ПГР, одговарајућих општинских одлука и специфичне документације, допуњене катастарским подацима;

- у посебним случајевима, док наведени планови не буду донети, када је потребно разграничење дефинисати на прелазан начин (за објекте комуналне инфраструктуре, трафостанице, резервоар за снабдевање водом, постројење за пречишћавање отпадних вода, зелена пијаца и слично), па и у претходном ставу наведене садржаје, разграничење јавног грађевинског земљишта могуће је извршити Урбанистичким пројектом на основу Уговора са прецизно дефинисаним катастарским парцелама или деловима катастарских парцела, али у складу са решењима из овог ПГР (тачан положај локације, њена површина, облик, димензије).

ПОТРЕБНА ПРАТЕЋА ДОКУМЕНТАЦИЈА - за израду овог Плана генералне регулације, није урађена сва потребна пратећа документација, па су расположиви подаци били недовољно прецизни за цео захват Плана генералне регулације, нарочито она која се односи на геолошка и балнеолошка истраживања. Зато је за даљу разраду и спровођење овог Плана генералне регулације потребно изградити:

- детаљна истраживања терена који су оцењени као условно стабилни, нестабилни или умирена клизишта, код којих се морају дефинисати одговарајућа ограничења за изградњу објеката;
- пре издавања одобрења за изградњу објеката, обавезна је израда инжењерско – геолошких елабората у којима ће се дефинисати начин санације терена и потребни радови, у зони Крстовог брда, на простору између примарне саобраћајнице ПС 2, деонице регионалног пута, границе ПГР и потока Герић;
- детаљна истраживања терена на којима ће се формирати нова Бања Врујци (урбанистичка целина 1.2. НОВА БАЊА) и на којима ће се реконструисати, дограђивати и надграђивати постојећи хотелски капацитети и градити нови (урбанистичка целина 1.1.ИЗВОРИ). Ова истраживања посебно су важна због очувања свих изворишта основног бањског ресурса (слабоминерална вода) а истовремено и одређивања начина фундирања нових објеката;
- детаљна истраживања балнеолошких и осталих карактеристика воде, јер ће се на њима заснивати тип бање, начин и врсте здравствено-рекреативних програма и њихова организација у простору;
- према Закону о бањама («Службени гласник РС» број 80/92, члан 3. и 8.) после извршених свих прописаних потребних истраживања, треба урадити посебан елаборат о утврђивању подручја бање, на који ће надлежно министарство дати мишљење о испуњености услова (из чл. 2. наведеног Закона о бањама) а влада Републике Србије га потврдити.

ПЛАНСКИ И ПРОГРАМСКИ ПРИОРИТЕТИ – и етапност реализације у спровођењу овог Плана, утврђују се средњорочним плановима и годишњим програмима уређења простора и земљишта, са динамиком израде одговарајуће урбанистичке и друге потребне документације (истраживања, урбанистички планови), укључујући и стављање ван снаге постојеће урбанистичке документације која је у супротности са правилима из овог ПГР или онемогућава његову реализацију. При томе, најважнији приоритети су:

- израда Плана детаљне регулације за урбанистичку зону 1. БАЊА ВРУЈЦИ и елаборат за проглашење БАЊЕ ВРУЈЦИ са свим потребним детаљним истраживањима, наведеним у овом поглављу;
- израда остале урбанистичке документације, којом ће се спроводити овај ПГР;
- јасна правила о заштити изворишта и коришћењу основног природног ресурса-слабоминералне воде;
- изградња и унапређење саобраћајне мреже у насељу и опремање недостајућом комуналном инфраструктуром;

- доношење одговарајућих Одлука о ограничавању врста производње у постојећем погону за флаширање слабоминералне воде Si&Si company, искључиво на флаширање те воде, јер од тога директно зависи проглашење Бање;
- реконструкција насељског и формирање линијског центра кроз уређивање постојећих и нових садржаја од јавног и осталог интереса, унапређивање пословања, услуга и становања на осталом грађевинском земљишту;
- реконструкција и изградња новог стамбеног фонда у зонама становања, апартманског и пансионског смештаја, са увођењем пословања и услуга које не утичу негативно на животну средину;
- подизање општег урбаног и еколошког нивоа у оквиру свих функција и намена;
- контролисано уређивање зелених површина на јавном и осталом грађевинском земљишту, јер оно подиже квалитет животне средине и дефинише тип бањског насеља;
- проширење радних места у оквиру пословања кроз проширење функције становања или само пословања у оквиру индивидуалних парцела, на осталом грађевинском земљишту.

5.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА

Општа правила грађења за јавне објекте од општег интереса, односе се на постојеће и планиране јавне садржаје на јавном грађевинском земљишту, описане у поглављу 2.1. (од 2.1.1. до 2.1.10.):

- тип објекта и спратност морају бити у складу са његовом наменом, функцијом и условима локације;
- урбанистички параметри (степен заузетости-S и индекс изграђености-I) морају одговарати прописаним нормативима за сваку намену;
- за нове објекте јавних функција обавезна су испитивања стабилности терена и нивоа подземних вода;
- зелене и рекреативне површине на јавном земљишту уређивати у складу са условима и критеријумима из Стратешке процене утицаја на животну средину, на основу пројеката озелењавања и пејзажног уређења;
- у оквиру зона становања средњих и ниских густина у приватном власништву, могу се (у постојећим и новим објектима) организовати садржаји од општег интереса (дечја и социјална заштита, здравство, култура, информисање, зеленило, спорт и рекреација), али искључиво ако могу да испуне све важеће критеријуме и нормативе за одговарајућу делатност;
- **доминантна намена:** јавни објекти и комплекси дефинисани у поглављима од 2.1.1. до 2.1.10.;
- **могуће пратеће намене** за објекте:
 - ОБРАЗОВАЊА - спорт и рекреација, паркинг, недостајућа комунална инфраструктура, култура, дечја заштита;
 - ЗДРАВСТВА - зеленило, пратеће услужне делатности, саобраћајна и комунална инфраструктура (објекти поште и телекомуникација, као и простор за рад туристичке организације);
 - КУЛТУРЕ - зеленило, информисање, пратеће услуге, верски објекти, потребна инфраструктура;
 - НАУКА, ЈАВНО ИНФОРМИСАЊЕ И ИЗДАВАШТВО - зеленило, култура, пратеће услуге, комунална инфраструктура;

-АДМИНИСТРАЦИЈА И УПРАВА - култура, зеленило, информисање, одговарајуће услужне делатности, пратећи објекти саобраћајне и остале комуналне инфраструктуре;

-ЗЕЛЕНИЛО - рекреативни спорт, рекреација, одговарајуће пратеће делатности (музичирање, шетне стазе, сладолед, сликарске колоније на отвореном, вода...), потребна комунална инфраструктура;

-КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ – комерцијалне намене у складу са доминантном наменом.

- **намене забрањене у насељу:**

- класична индустријска производња (нарочито технологије које користе хемијска средства у процесу производње и продукују загађене отпадне воде, тешка испарења, загађење ваздуха и земљишта) и све намене чија делатност угрожава на било који начин животну средину према критеријумима из Стратешке процене утицаја на животну средину.

5.2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА

5.2.1. ОБЈЕКТИ НАСЕЉСКЕ ОПРЕМЕ

ОБЈЕКТЕ НАСЕЉСКЕ ОПРЕМЕ - постојеће и планиране (образовање, здравство и дечја заштита, култура, информисање, управа) уређивати према нормативима за сваку делатност, дефинисаним у поглављима 2.1.1. до 2.1.6.

- површина парцеле-комплекса: постојећа или дефинисана овим ПГР;
- у свим комплексима могућа је реконструкција и доградња постојећих објеката у складу са потребама и могућностима локације;
- однос изграђених и слободних површина према нормативима за сваку делатност;
- није обавезно (осим за школски комплекс) ограда комплекса а уколико је потребно препоручују се живе или транспарентне ограде, максималне висине 0,90-1,20 m;
- потребан простор за паркирање возила обезбедити у оквиру сваке локације.

ЗЕЛЕНИЛО – нови насељски парк и нову парк-шуму у насељском центру уређивати према условима из поглавља 2.1.8.

5.2.2. КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ

ГРОБЉЕ – постојећу површину за сахрањивање (0,65 ha) повећати за 0,20 ha, доношењем Одлуке за промену статуса тог земљишта из осталог у јавно. Планирану заштитну зону са статусом осталог грађевинског земљишта, уређивати према правилима из поглавља 2.1.9.

Изградњу недостајућих објеката основне намене (капела), пратећих делатности (продавнице цвећа и свећа, продаја опреме за сахрањивање), саобраћајних површина (колски прилаз гробљу, паркинг простор, пешачке стазе у комплексу) и опремање потребном комуналном инфраструктуром, реализовати према следећим условима:

- комплекс уређивати у складу са наменом и специфичностима терена;
- спратност објеката прилагодити функцији и намени: max. П+Пк;
- однос изграђених, зелених и саобраћајних површина према нормативима за уређење грабља.

ЗЕЛЕНУ ПИЈАЦУ - на новој локацији у линијском центру (0,20 ha), уређивати са доминантном наменом зелене пијаце. Могуће пратеће намене у оквиру ове локације су: комерцијалне услуге и делатности (продавнице прехранбених и осталих производа,

продаја сувенира, цвећа, пратеће услуге и занати). Обавезно је опремање локације потребном комуналном инфраструктуром:

- колски прилаз и снабдевање пијаце обезбедити са пута поред Лековите реке;
- објекат са основном наменом пројектовати као савремену насељску тржницу, са пратећим садржајима;
- отворен простор за продају воћа, поврћа и цвећа, уредити као мали поплочани трг, и опремити га савременим наткривеним тезгама;
- макс. спратност објекта: П, П+галерија или П+Пк;
- однос изграђених и отворених површина према нормативима за пијаце.

ТРАНСФЕР СТАНИЦА - је планирана ван границе Плана генералне регулације (на кп.бр. 387/2 у КО Клашнић) као објекат у мрежи Стратегије управљања отпадом. Реализација ове локације везана је за укупну динамику израде, релевантним законима, дефинисане урбанистичке и техничке документације и изградње регионалне депоније са системом трансфер станица, па правила уређења и грађења нису предмет овог ПГР.

ПОСТРОЈЕЊЕ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА - је локација са специфичном наменом и захтевима (поглавље 2.1.9.) па је неопходна израда такве техничке документације, уз израду процене утицаја на животну средину и све (том проценом) потребне услове и сагласности надлежних предузећа, органа и институција. Планиран заштитни појас у ширини од око 5,0 m, дефинисан је у оквиру приказане локације. Постројење за пречишћавање отпадних вода мора гарантовати квалитет пречишћених вода који неће угрозити прописани квалитет за II класу вода реципијента. Изливна грађевина за испуштање пречишћених вода мора се планирати тако да кота излива буде испод нивоа средње воде реципијента, с тим да се не изазове ерозија корита и обале.

РЕЗЕРВОАР ЗА СНАБДЕВАЊЕ ВОДОМ - планиран је у К.О. Попадић, поред пута за Мионицу. Услове за уређивање комплекса дефинише надлежно ЈКП.

5.2.3. МРЕЖА САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Мрежа саобраћајне инфраструктуре се састоји од примарних и секундарних саобраћајница, површина за стационирани саобраћај и колско пешачких саобраћајница.

Приликом израде саобраћајне инфраструктуре вођено је рачуна да новопланирано решење максимално буде прилагођено постојећим условима.

Примарне саобраћајнице су предвиђене за двосмерни саобраћај, ширине коловозне траке од 6,0 - 7,0 m. Дуж обе стране ових саобраћајница предвиђени су тротоари за кретање пешака ширине од 2,0 – 3,0 m. У конструктивном погледу, коловозну конструкцију ових саобраћајница предвидети за тежак саобраћај. Минимални полупречници кривина код ових саобраћајница су $r=50$ m, док су просечни подужни падови максимални 12%. Попречни падови коловоза су минимално 2,5 % у правцу. Заобљења на укрштањима примарних саобраћајница или примарних са секундарним саобраћајницама вршити минималним пречником заобљења $r=15$ m.

Секундарне саобраћајнице чине већи део саобраћајних површина. Секундарне саобраћајнице су пројектоване за двосмерни саобраћај са ширином коловоза од 5,0 – 6,0 m. Дуж ових саобраћајница предвиђени су тротоари за кретање пешака ширине од 1,0 – 2,5 m. У конструктивном погледу, коловозну конструкцију ових саобраћајница предвидети за средње тежак саобраћај. Минимални полупречници кривина код ових саобраћајница су 30 m, док су просечни подужни падови максимални 15%. Попречни падови коловоза су минимално 2,5% у правцу. Заобљења на укрштањима секундарних саобраћајница вршити минималним полупречником заобљења од 7,0 m.

Поред ових саобраћајних површина предвиђене су и саобраћајне површине за стационирани саобраћај као и колско пешачке стазе.

Предвиђено је да све саобраћајне површине имају савремену коловозну конструкцију и угљоводонични застор.

Нивелета планираних мостова и прелаза преко водотокова мора бити тако одређена да доња ивица конструкције објекта буде изнад линије уреза меродавне рачунске воде водотока увећане за заштитну висину – зазор.

Координате темених и осовинских тачака, као и елементи кривина дати су у табелама број 27. и 28. Координате темених и осовинских тачака су оријентационе, па се кроз израду идејних и главних пројеката могу кориговати, у случају када угрожавају постојеће објекте и у случају неслагања катастарско топографског плана са катастарским стањем у званичној евиденцији Службе за катастар непокретности Мионица.

5.2.4. ВОДОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Трасе планираних, магистралних цевовода главног водоводног прстена Ø 200 између два планирана резервоара водити кроз подручје Плана генералне регулације у оквиру регулационог профила постојећих и планираних јавних саобраћајница, а изван насеља у оквиру земљишта путева.

Све постојеће водоводне цеви од азбестцементног материјала постепено заменити, као и линије мањег пречника од Ø 100 због противпожарних прописа (Правилник о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара - «Службени лист СФРЈ», број 30/91).

Димензије планираних и постојећих цевовода који су предвиђени за реконструкцију, одредити на основу хидрауличног прорачуна а узимајући у обзир и потрбну количину воде за гашење пожара, у складу са противпожарним прописима. Минимални пречник је Ø 100 (изузетно Ø 80 као слепи огранак). На водоводним линијама предвидети довољни број противпожарних хидраната, на максималном међусобном одстојању од 150 m. Препоручује се уградња надземних протипожарних хидраната.

Минимална дубина укопавања магистралних цевовода је 1,8 m. Минимална дубина укопавања разводних линија је 1,2 m.

Код изградње и реконструкције водовода, техничке услове и начин прикључења, као и прикључење појединих објеката одређује надлежно комунално предузеће.

Све цевоводе затварати у прстен, што обезбеђује сигурнији и бољи начин водоснабдевања.

Реконструкцију разводне мреже првенствено радити по постојећој траси, како бих се остварио простор у профилу саобраћајнице за друге инсталације и избегли додатни трошкови око израде прикључака.

У случају укрштања цевовода са водотоковима и јаругама, горња ивица истих мора бити минимално 1,5 m од постојећег дна корита.

Око објеката за водоснабдевање формирати зоне и појасеве санитарне заштите у складу са одредбама Правилника о начину одређивања и одржавања зона и појасева санитарно техничке заштите објеката за снабдевање водом («Службени гласник СРС», број 33/78).

5.2.5. ОДВОЂЕЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА

Димензије нове фекалне канализације одредити на основу хидрауличног прорачуна. Уколико се прорачуном добије мањи пречник од Ø 200, усвојити пречник цеви од Ø 200.

Минимална дубина укопавања треба да је таква да може да прихвати отпадне воде из свих објеката који су предвиђени да се прикључе на канализацију. За исправно функционисање фекалне канализације предвидети довољни број ревизионих окана и водити рачуна о минималним и максималним падовима.

Код изградње и реконструкције фекалне канализације, техничке услове и начин прикључења, као и прикључење појединих објеката одређује надлежно комунално предузеће.

У случају укрштања цевовода са водотоковима и јаругама, горња ивица истих мора бити минимално 1,5 m од постојећег дна корита.

Пре упуштања у градски колектор, садржај отпадних вода мора да задовољи услове Правилника о материјама које се не смеју упуштати у канализацију («Службени лист СФРЈ», број 3/88 и «Службени гласник СРС», број 31/82).

5.2.6. ОДВОЂЕЊЕ АТМОСФЕРСКИХ ВОДА

Трасе атмосферских колектора водити дуж регулационих профила постојећих и планираних саобраћајница до најближег испуста у реципијент – водоток.

Димензије планираних цевовода кишне канализације одредити на основу хидрауличног прорачуна.

Минимална дубина укопавања, мерена до темена цеви је 1,0 m. На траси кишне канализације планирати потребан број контролних шахтова.

У случају укрштања цевовода са водотоковима и јаругама, горња ивица истих мора бити минимално 1,5 m од постојећег дна корита.

На огранцима кишне канализације, која се упушта у водоток, у зони испуста предвидети адекватно осигурање косина и дна корита у циљу спречавања могуће ерозије.

5.2.7. УПОТРЕБА СЛАБОМИНЕРАЛНЕ ВОДЕ

Употреба слабоминералних вода је регулисана Законом о геолошким истраживањима, Законом о рударству, као и Законом о водама. У складу са наведеним законима, спроводиће се истраживања на подручју Плана генералне регулације са постављањем истражних бушотина и спроводити остала законом прописана процедура.

5.2.8. СНАБДЕВАЊЕ ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ

Обзиром да се у наредном периоду очекује знатно повећање потрошње и снаге електричне енергије неопходно је обезбедити нове изворе напајања, а што ће се остварити проширењем постојећих капацитета и изградњом нових електроенергетских објеката.

У том циљу изградиће се нови 20 kV из правца планиране трафостанице 110/220 kV «Љиг» и извршити реконструкција постојећег далековода 10 kV, који сада напаја трафостанице у подручју Плана генералне регулације, уз превођење на 20 kV напон.

Све постојеће трафостанице 10/0,4 kV преводе се реконструкцијом на напон 20/0,4 kV а снага се повећава на пројектовани ниво, чиме се обезбеђује додатна снага од око 1,1 MW.

Обзиром да се за планско подручје мора обезбедити већа снага од расположиве, недостајућа снага ће се обезбедити изградњом нових трафостаница.

У све постојеће и планиране трафостанице треба уградити преклопиве трансформаторе 20/10/0,4 kV, јер ће се у првој фази експлоатације користити под напоном 10 kV.

Поред наведеног, из безбедоносних разлога треба изградити нови далековод 20 kV из правца трафостанице «Кула» за трафостанице «Пискавице» и «Вишње» са могућношћу повезивања трафостаница у зони Крстовог брда.

Према критеријумима из техничке препоруке ТП 14 б («Основни технички услови за планирање, пројектовање и градњу нисконапонске мреже и припадајућих трафостаница») а имајући у виду планирану намену површина и структуру потрошача потребно је за широку потрошњу, кроз изградњу нових трафостаница, обезбедити недостајућу снагу од око 3 MW (планиране трафостанице су приказане у табели број 26.).

Укупне потребе снаге за широку потрошњу, рачунајући постојеће капацитете, износе око 5,5 MW.

Постојећу нисконапонску мрежу 0,4 kV у подручју Плана генералне регулације, треба у целости реконструисати на бетонским стубовима са кабловским снопом ХХ00/0 – А 3×70+50/8+2×16 mm².

Дуж примарних саобраћајница предвиђа се изградња јавне расвете са живиним или натријумовим светиљкама одговарајуће снаге. Напајање се планира из одговарајуће трафостанице, преко додатних проводника у кабловском снопу главне мреже 2×16 mm².

Код изградње и реконструкције електроенергетских објеката мора да се поштују технички услови надлежне електродистрибуције, технички услови Електродистрибуције Србије и важећи прописи за ову врсту објеката.

ТАБЕЛА 26

ПОСТОЈЕЋЕ И ПЛАНИРАНЕ ТРАФОСТАНИЦЕ

Редни број	УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	Постојеће ТС (назив и снага у kVA)	Планиране ТС (назив и снага у kVA)	Укупна расположива снага у kVA
1.	Попадић - Росуље	ТС «Крстићи» 250	ТС «Росуље» 250	500
2.	Берковац – поток Герић	ТС «Ковачевићи» 250	ТС «Поток» 250	500
3.	Берковац – Крстово брдо	ТС «Дом здравља» 250	ТС «Крстово брдо» 630	880
4.	Попадић - Јаревац	ТС «Јаревац» 250	ТС «Јаревац 2» 630	880
5.	Попадић - Вишњица	ТС «Вишње» 160 ТС «Изолир» 250	ТС «Вишње 2» 630	750/250
6.	Ракари - Пискавице	ТС «Састанак» 250 ТС «Синалко 1» 2000 ТС «Синалко 2» 2000	ТС «Пискавице 2» 630	880/4.000
7.	Ракари - Гај	ТС «Ракари гај 1» 250	ТС «Ракари гај 2» 250	500
8.	Нова бања	ТС «Хотел» 250	ТС према плану развоја нове бање	-
УКУПНО 11 ТС		6,3 MVA / 2,3 MVA	3,27 MVA	5,57 MVA / 9,57 MVA

5.2.9. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

Месна телефонска мрежа је подземна, изводи се кабловима типа ТК 59 слободно положени у земљу у ров димензија 0,4 × 0,8 m, преко слоја песка d=20 cm. Каблови су заштићени GAL штитницима и обележени позор траком.

Разводна ТТ мрежа је подземна (од извода до објекта телефонског претплатника – привредног субјекта), потребног капацитета и изводи се кабловима типа ТК 59.

Изводи у месној телефонској мрежи су ТТ стубићи капацитета 10×2 или 20×2 у зонама сталног и викенд становања и унутрашњи ТТ изводи потребног капацитета, смештени у унутрашње изводне ормане у објектима јавних намена, смештајних капацитета и привредних делатности.

Приликом паралеленог вођења и укршања телекомуникационих каблова са другим инфраструктурним објектима, придржавати се важећих техничких прописа ЗЈПТТ и других аката који регулишу ову материју.

Приликом полагања телекомуникационих каблова испод постојећих и планираних саобраћајница, потребно је исте заштити у PVC цевима а на прелазима преко водотокова у металним цевима причвршћеним за конструкцију моста.

Просторија за смештај телекомуникационе опреме мора бити са антистатик подом и опремљена одговарајућим клима уређајем.

5.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ОСТАЛОМ

ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

5.3.1. СТАНОВАЊЕ

А - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА

А1 - БАЊСКИ СМЕШТАЈНИ КАПАЦИТЕТИ

У УРБАНИСТИЧКОЈ ЗОНИ «НОВА БАЊА»

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗРАДУ ПДР (на основу првонаграђеног конкурсног рада)

За урбанистичку целину «БАЊА ВРУЈЦИ» завршен је 2005. конкурс за ИДЕЈНО УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ У БАЊИ ВРУЈЦИ. Првонаграђени рад у највећој мери је афирмисао опредељење општине Мионица за квалитетном трансформацијом Бање Врујци. Основни циљ је да се балнеолошки потенцијали не користе само како је то природа дала, већ да се простор са природним ресурсима трансформише у бању националног и интернационалног значаја. Предложени су основни принципи урбанистичко архитектонског решења, засновани на уважавању реалних развојних могућности и флексибилном просторно програмском концепту, који треба верификовати кроз израду нове планске документације (нови План детаљне регулације). Основни услови и правила за израду Плана детаљне регулације су:

- у основној композиционој шеми поштовати отворен просторно-програмски концепт, са хармонизованим садржајима у јединствен бањски комплекс-хотел град, без искључивог ограђивања, са водом као наглашеном окосницом и генератором свих просторних одлука. Потенцирати развој смештајних капацитета свих облика и видова највишег ранга, као услов опстанка и развоја бање са пратећим садржајима: рекреација, спорт, лечење, едукација, забава, комерцијални садржаји;
- обезбедити површине за паркирање возила (за потребе хотела, апартмана, спорта, забаве и комерцијалних садржаја), као услов доступности, без ексцесних предлога пресецања централног подручја, са неопходним сервисним током саобраћаја под посебним режимом;
- вредне постојеће садржаје ремоделовати а нове преиспитати (кроз нови ПДР);
- водити рачуна о постојећим катастарским парцелама, колико је то могуће, због остваривања реалног планирања целог захвата;
- централни проспект: НОВИ БАЊСКИ ПАРК, од цркве као духовног центра, до постојећих бањских капацитета у урбанистичкој зони «ИЗВОРИ», је најелитнији бањски концепт у европској пракси, са атрибутима: природа, вода, отвореност, наглашен избор у садржајима и кретању, сценичност, стварање макро и микро специфичних амбијената. Генерисање елитног централног БАЊСКОГ ПАРКА, треба да утиче на нужне промене околног амбијента и услови измену стратегије развоја целог насеља у планском периоду ;
- овај концепт представља одговор дерегулисаном залеђу неухватљивих контура и визуелних сензација;
- измештање постојећег започетог спортског центра и фудбалског терена, треба да омогући континуитет неопходних природних и функционалних комуникација (отворени пешачки токови са пратећим павиљонима, спортско-рекреативним стазама и теренима, везе са парком, смештајним и комерцијалним садржајима).

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ИЗРАДУ ПДР

Посебна правила грађења која се односе на: урбану и физичку структуру, локацију и парцелу, намену објекта, хоризонталну и висинску регулацију, грађевинску структуру и обраду, приступ и смештај возила, прикључење објекта на комуналну инфраструктуру, безбедоносне услове и заштиту животне средине и посебне услове за изградњу, дефинисати Планом детаљне регулације, на основу свих расположивих елемената из ПГР, поштујући Правилник о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања Акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење издаје општинска, односно градска управа («Службени гласник РС», број 75/2003), Закон о бањама («Службени гласник РС», број 80/92) и важеће Законе из области заштите животне средине.

Основни урбанистички параметри, које треба применити, уз могуће минималне корекције у току избора оптималних решења, су:

- површина за бањске смештајне капацитете.....око 9,0 ha
- степен заузетости земљишта..... $S=$ до 40%, max 50%, изузетно до 60% (за парцеле са спортским теренима и објектима)
- индекс изграђености..... $I=1,5$ до 2,5
- спратност..... (По)+П+2 до (По)+П+4 (уз могућност преиспитивања и за Пк на појединачним локацијама).

A₂ - БАЊСКИ СМЕШТАЈНИ КАПАЦИТЕТИ У УРБАНИСТИЧКОЈ ЗОНИ «ИЗВОРИ»

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗРАДУ ПДР

У урбанистичкој зони «ИЗВОРИ», која је саставни део урбанистичке целине «БАЊА ВРУЈЦИ» и део новог ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ, није планирана глобална промена основне урбане структуре, већ њена **КОНТИНУАЛНА РЕКОНСТРУКЦИЈА СА МОГУЋОМ ДОГРАДЊОМ И НАДГРАДЊОМ И РЕВИТАЛИЗАЦИЈА** ка савременом, боље организованом, опремљеном и урбанистичко-архитектонски обликованом делу нове бање, са увођењем одговарајућих пратећих комерцијалних, лечилишних, рекреативних и атрактивних простора. Реконструкцијом и ревитализацијом су обухваћени постојећи смештајни капацитети, базени и уређење целе зоне, уз преиспитивање даљег задржавања појединих изграђених пратећих објекта. Посебна правила грађења за реконструкцију ове зоне дефинисати ПДР, у складу са општим правилима и свим осталим елементима из ПГР, поштујући сву потребну важећу законску регулативу.

Основни урбанистички параметри, које треба применити, уз могуће минималне корекције у току избора оптималних решења, су:

- површина за бањске смештајне капацитете.....око 3,0 ha
- степен заузетости земљишта..... $S=$ до 45%, max 60%
- индекс изграђености..... $I=1,8$ до 2,8
- спратност.....(По)+П+4+Пк до (По)+П+5

Остале урбанистичке параметре и правила грађења дефинисати Планом детаљне регулације.

A₃ - БАЊСКИ СМЕШТАЈНИ КАПАЦИТЕТИ У КОМПЛЕКСИМА АПАРТМАНСКОГ - ПАНСИОНСКОГ СМЕШТАЈА

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗРАДУ УП ЗА ИЗГРАДЊУ

Комплекси апартманског и пансионског смештаја обухватају потпуно нове просторе, за изградњу комерцијалних стамбених јединица, намењених гостима бање. Планирани су три нове локације, на левој обали Топлице, у насељском и линијском центру.

УРБАНА И ФИЗИЧКА СТРУКТУРА

Основни тип урбане и физичке структуре је грађевински блок, уз могућност слободнијег решавања унутрашње грађевинске структуре парцеле и блока. Реализација локација на левој обали Топлице и у насељском центру, одвијаће се на основу нових Урбанистичких пројеката, а у линијском центру на основу општих правила грађења из овог и посебних из поглавља 5.3.4. овог ПГР.

Због свог положаја у непосредном контакту са реком и урбанистичком целином «НОВА БАЊА», ови комплекси треба да постану комплекси мешовите намене са учешћем пословног простора 10-20% у укупном грађевинском фонду и формирањем зелених рекреативних површина уз реку.

Пошто ће се ови капацитети градити на осталом грађевинском земљишту, колико год је то могуће, користити постојеће формиране катастарске парцеле, уз анализу организације објеката и њиховог утицаја на суседне парцеле.

Могућа је примена блоковског непрекинутог и прекинутог низа, по могућству без ограђивања унутрашњих додирних међа, како би се формирале веће слободне зелене заједничке површине. Код непрекинутог низа обезбедити колски приступ парцели кроз пасаж, најмање ширине 3,5 m.

На парцели начелно формирати објекат као јединствену грађевинску целину са избегавањем нефункционалних повезивања. На већим парцелама могуће је формирати и две грађевинске целине са истим или различитим садржајима (стамбена и пословна). На парцели се може формирати и двојни блоковски низ (један објекат на регулацији а други у дну парцеле), уколико то специфичност парцеле захтева а не угрожавају се суседи.

Код парцела са изразитим нагибом терена, може се формирати специфична спратност (али у оквиру основне задате спратности) са ниским и нормалним приземљем (Пн+П+З) са прилазом на обе етаже приземља, уз двојну грађевинску линију и посебан објекат за смештај возила.

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

- **површина за бањске смештајне капацитете.....око 5,0 ha**
- **степен заузетости земљишта.....S=до 40%, max 50%**
- **индекс изграђености.....I=1,5 до 2,0**
- **спратност.....(По)+П+З до (По)+П+З+Пк**

Остале урбанистичке параметре и правила грађења дефинисати Урбанистичким пројектом.

Б - СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ НА ОСНОВУ ПГР

Становање средњих густина (Б) обухвата шири простор на левој обали Топлице, (наслоњен на Топлицу, комплексе апартманског и пансионског смештаја, основну школу и комплекс погона за флаширање воде) и простор линијског центра на десној обали Лековите реке. На левој обали Топлице, то су зоне са већ формираним системом

претежно повременог становања, а у линијском центру сталног и повременог становања и комерцијалних садржаја. Основна карактеристика ових зона су већ, углавном, формиране грађевинске парцеле са реализованим трасама основне уличне мреже, изграђеним објектима за викенд становање, али без комплетне опремљености комуналном инфраструктуром, настале претежно у периоду 1967-1985. године. Ове зоне представљају потенцијал за даљи развој сталног становања (за стално становништво на неизграђеним парцелама) и ремоделацију сталног и викенд становања, у комбинацију са простором за издавање бањским гостима и комерцијалним садржајима.

УРБАНА И ФИЗИЧКА СТРУКТУРА

Према концепту Плана генералне регулације, основни програм реконструкције ових зона, представља доградња и надградња, завршетак започетих објеката становања према могућностима из овог ПГР, као и нова изградња на слободним парцелама, планираним за становање. Уз реализацију планиране саобраћајне и комуналне инфраструктуре и проширењем основне намене становања, увођењем комерцијалног становања, одговарајућих пратећих делатности из области пословања и коришћењем нерационалног грађевинског фонда за запошљавање локалног становништва, квалитетно ће се мењати урбана и физичка структура насеља у тип бањског насеља.

Поред саобраћајног потеза уз Лековиту реку, у линијском центру, подизањем нивоа изграђености и увођењем пословног простора у приземље или цео објекат, формирати функционални низ према регулацији са слободностојећим објектима, објектима у непрекинутом или прекинутом низу, намењених претежно или у целини пословању.

Претежни тип је индивидуална-породична стамбена зграда са једним или више станова. У складу са величином парцеле, на парцели се може изградити и други објекат као двојни или слободностојећи.

Постојећи објекти код реконструкције и доградње се могу задржати и уклопити у нову целину. Постојећи објекти лошег квалитета могу бити порушени, са могућом новом изградњом према задатим параметрима. Могућа је фазна изградња.

ЛОКАЦИЈА И ПАРЦЕЛА

Минимална површина парцеле за све типове изградње износи 300 m². На парцелама већим од 600 m² могућа је изградња вишепородичних објеката или објеката са више комерцијалних стамбених јединица, али не веће спратности од задате урбанистичким параметрима за ову зону. Могућа је парцелација и препарцелација постојећих парцела преко УП.

Најмања ширина парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 10 m, двојних 16 m, објеката у непрекинутом низу 6 m, а за вишепородични 15 m, при чему се морају поштовати дефинисане удаљености према суседима. Код изградње објеката пословања, објекат се сходно свим правилима усклађује са ширином парцеле.

Код препарцелације и изградње вишепородичних и пословних објеката минимална ширина колског улаза у парцелу треба да буде 3,5 m.

НАМЕНА ОБЈЕКТА

Основна намена објеката је становање са могућим увођењем пословних делатности које не угрожавају основну намену. У дну парцеле могуће је градити помоћне објекте за гаражирање возила, летње кухиње са отвореним баштенским каминима. Парцела може бити уређивана само за непољопривредно домаћинство.

Део двојног или други објекат на парцели (већој од 500 m²) може делимично или у целини бити намењен пословању, под условом да не угрожава основну намену на матичној и суседним парцелама.

На парцелама већим од 600m² могу се градити вишепородични стамбени објекти мешовите намене или само пословни објекти, нарочито у линијском центру, који утиче на

квалитетну промену карактера целог насеља. Све делатности, за које је потребна израда судије утицаја на животну средину, не могу се реализовати у овим зонама становања.

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

- површина за становање.....око 43,0 ha
- степен заузетости земљишта.....S=до 45%
- индекс изграђености.....I=1,2 до 1,5
- спратност..... (По)+П+1+(Пк) до (По)+П+2+(Пк)

За остале урбанистичке параметре и правила грађења, који нису обухваћени правилима грађења из овог ПГР, користити Правилник о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања Акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење издаје општинска, односно градска управа («Службени гласник РС», број 75/2003).

ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

Хоризонталном регулацијом се дефинишу односи између објеката на суседним парцелама а у складу с тим и могућност формирања прозорских отвора, као и положај грађевинских линија.

У већ изграђеним деловима насеља, грађевинску линију формирати према претежној постојећој грађевинској линији блока.

У новим деловима, код изградње нових објеката, грађевинске линије усаглашавати са грађевинским линијама суседних парцела и блокова. При том не треба избегавати грађевинску линију на регулацији. Максимално удаљење грађевинске од регулационе линије је 5 m.

Постојећи објекти који су изграђени између грађевинске и регулационе линије, могу бити усаглашени уколико не угрожавају суседе и прегледност у саобраћају.

Минимално удаљење објекта и његових делова од границе суседне парцеле је 1,5 m, при чему се на тим деловима могу формирати прозорски отвори само са парапетом висине изнад 1,6 m и то на пратећим а не на стамбеним просторијама.

Функционално удаљење породичног стамбеног објекта са прозорским отворима стамбених просторија, чија висина парапета износи до 0,9 m, од суседне парцеле је мин. 2,5 m. При том треба обезбедити међусобни размак између објеката од 4-5 m у наспрамном и 2-2,5m у наизменичном низу.

Код вишепородичних објеката, размак између објеката једнак је половини висине вишег објекта или је висина новог објекта мања од 1,5 ширине регулационог профила улице, односно од растојања до грађевинске линије наспрамног објекта.

За легализацију и усаглашавање постојећих објеката, мин. удаљење од суседа не може бити мање од 0,5 m ако стамбене просторије имају отворе са парапетом од 1,6 m а испод 0,5 m без отвора према суседној парцели. Са отворима нижег парапета од 1,6 m удаљење од суседне парцеле не може бити мање од 2,5 m.

Постојећи објекти изграђени на међи могу се усагласити ако је и на суседној парцели објекат на међи и то у приближној дужини и висини суседног објекта.

Хоризонталну регулацију на локацијама, где се препарцелацијом повезује више парцела у једну и већим од 800 m², са вишепородичним и комерцијалним садржајима, дефинисати преко урбанистичког пројекта, у складу са правилима грађења за овај тип становања.

СПРАТНОСТ И ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА

Основна спратност за овај тип становања дефинисана је кроз наведене урбанистичке параметре: (По)+П+1+(Пк) до (По)+П+2+(Пк). Изузетно, на појединачним, посебно анализираним локацијама у оквиру линијског и насељског центра, спратност се може повећати до (По)+П+3, уколико урбанистичка композиција блока захтева истицање

занимљивих архитектонских репера у ширем простору. Најнижа спратност објеката ван регулационих потеза, другог објекта на парцели и објекта који се усаглашавају је (По)+П+Пк, изузетно П.

Код нових објеката и код изградње другог објекта на парцели, могућа је изградња подрума, уколико састав земљишта и ниво подземних вода то дозвољавају.

Висина надзидка за поткровље не може бити већа од 1,6 m а формира се од пода до преломне фасадне и кровне равни.

Максимална кота пода приземља је 1,2 m од коте терена. Препоручују се ниже коте подова приземља. Спољашње степениште за прилаз објекту до 0,9 m могу се постављати само ако је грађевинска линија повучена од регулационе за мин. 3 m.

Код парцела са изразитим нагибом терена, може се формирати специфична спратност (али у оквиру основне задате спратности) са ниским и нормалним приземљем (Пн+П+2) са прилазом на обе етаже приземља, уз двојну грађевинску линију и посебан објекат за смештај возила.

За веће објекте пословања и комерцијалне објекте, спратност је П до П+1.

ГРАЂЕВИНСКА СТРУКТУРА И ОБРАДА

Грађевинска структура објекта мора бити стандардна, прилагођена урбаној структури, карактеру блока или ширег захвата и намени. Пратеће програме уклапати у основну структуру становања.

Препоручују се претежно коси сложени кровови стандардног нагиба или равни за специфичне програме и објекте.

Изузетно треба водити рачуна о структури, начину обликовања и обради објекта у насељском и линијском центру.

ПРИСТУП И УСЛОВИ СМЕШТАЈ ВОЗИЛА, УРЕЂИВАЊА И ОГРАЂИВАЊА ПАРЦЕЛА

За потребе породичних стамбених објеката, возила паркирати у оквиру основног објекта, у помоћном објекту или на парцели, према нормативу 1 паркинг место за 1 стан.

За вишепородичне објекте и објекте са пословним простором паркирање обезбедити у оквиру објекта (гараже), посебног објекта или наткривеног паркинг простора у оквиру парцеле. За пословни простор број паркинг места обезбедити према нормативу: једно место на сваких 100m² бруто површине пословног простора.

Уређивање парцела обухвата организацију парцеле у складу са наменом објекта, нивелационо сређивање терена, уређење партера, зелених и рекреационих површина и одвођење површинских вода са парцеле према улици али ван суседних парцела.

Све парцеле се могу ограђивати према улици, стабилном оградом до висине од 0,9 m, или транспарентном до висине 1,4 m али се препоручују превасходно живе ограде. Све капије се морају отворати унутар парцеле.

У линијском и насељском центру, код формирања финкционалног низа становања протканог пословањем, препоручује се формирање слободног отвореног простора без ограђивања на регулацији и према суседима, уз усаглашено укидање постојећих ограда између суседних парцела.

ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Зоне са типом становања Б нису довољно опремљене потребном комуналном инфраструктуром. Системи снабдевања водом, одвођење отпадних вода, ТТ инфраструктура и снабдевање електричном енергијом, углавном представљају привремена решења и не задовољавају потребе целог насеља. Системи одвођења површинских вода и грејања не постоје.

Приоритети у реализацији система комуналне инфраструктуре према решењима из овог ПГР, зависе од обезбеђења средстава и динамике из средњорочних и годишњих програма.

Прикључење свих објеката на нову инфраструктуру реализовати према условима надлежних јавних комуналних предузећа, када се за то стекну услови. До тада вршити прикључивање постојећих објеката тамо где има услова и расположивих капацитета, такође према условима надлежних јавних комуналних предузећа.

За вишепородичне стамбене, стамбено пословне или пословне објекте, не може се издати употребна дозвола без добијених прикључака на укупну комуналну инфраструктуру.

БЕЗБЕДОНОСНИ УСЛОВИ И ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Основне безбедоносне услове остварити применом сеизмичких, противпожарних и услова одбране и заштите становништва, који су обавезни код пројектовања и изградње објеката.

Услове заштите и унапређивања животне средине остварују се континуално реконструкцијом постојећих, изградњом нових објеката и уређењем простора у складу са условима и мерама из овог ПГР (поглавље III), техничким и санитарним прописима. Код увођења специфичних програма пословања и комерцијалних делатности, израђује се студија процене утицаја на животну средину.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ

У делу линијског центра, који лежи на умиреном клизишту, није могуће издавање одобрења за изградњу без претходног испитивања, санације терена и прецизно дефинисаних услова према резултатима тих испитивања.

Ц - СТАНОВАЊЕ НИСКИХ ГУСТИНА

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ НА ОСНОВУ ПГР

Зоне становања ниских густина (Ц) обухватају просторе по ободу грађевинског реона у деловима свих урбанистичких целина, између зона са становањем типа Б и продуктивног земљишта у захвату овог Плана генералне регулације. То су постојеће зоне сталног становања са аутентичним становништвом претежно у линијском и насељском центру и непосредно уз њега, на нагнутим теренима око потока Герић и делимично уз Копљаницу са мешовитим и претежно сеоским начином привређивања и организацијом парцеле и скоро без комуналне инфраструктуре. Већи део овог типа становања обухвата и остале зоне уз границу грађевинског реона у свим урбанистичким целинама, које су изграђене објектима за повремено становање-викенд кућама, на парцелама различитих димензија и површина.

Простори обухваћени овим типом становања, такође представљају значајан потенцијал као бањско залеђе, у коме се може, различитим степеном реконструкције, уређења и нове изградње, обезбедити смештај бањских гостију у традиционалном домаћинству, уз занимљиве програме у организацији домаћина (у оквиру постојећих домаћинстава или прерастањем постојећих викенд кућа у станове за издавање).

У прелазном периоду, до проглашења Бање, постојећа традиционална домаћинстава могу функционисати и као сеоска, а иза тога се постепено морају прилагодити урбанизованијем начину организације свог домаћинства, увођењем смештајних капацитета, комерцијалних делатности и пословања и усклађивањем организације парцеле таквим потребама.

УРБАНА И ФИЗИЧКА СТРУКТУРА

Основни програм реконструкције ових зона, је доградња и надградња, завршетак започетих објеката становања, као и нова изградња на слободним парцелама. По реализацији планиране саобраћајне и комуналне инфраструктуре, увођењем

комерцијалног становања, одговарајућих пратећих делатности из области пословања, квалитетно ће се мењати урбана и физичка структура и овог дела насеља.

Претежни тип је породична стамбена кућа са једном до четири стамбене јединице. У зависности од величине парцеле, могуће је градити и други објект на парцели, као и задржати све постојеће објекте за потребе домаћинства, до проглашења Бање. Габарити и спратност морају бити усаглашени са карактером парцеле, односом према суседу и параметрима за становање типа Ц.

ЛОКАЦИЈА И ПАРЦЕЛА

Све постојеће парцеле могу бити задржане, без промене облика и величине. Уколико се укаже потреба за спајањем или поделом постојећих парцела, то је могуће реализовати преко одговарајућег УП. Основна парцела не може бити мања од 300 m² а максимална није ограничена.

НАМЕНА ОБЈЕКТА

Основна намена објекта је стално, бањско и викенд становање. Могуће је увођење пратећих комерцијалних делатности и пословања на парцелама и у оквиру постојећих и нових објекта али искључиво оних које не угрожавају укупну животну средину и амбијент бањског насеља.

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

- површина за становање.....око 83,85 ha
- степен заузетости земљишта.....S=30 до 40%
- индекс изграђености.....I=0,5 до 1,2
- спратност..... (По)+П+(Пк) до (По)+П+1+(Пк)

За остале урбанистичке параметре и правила грађења, који нису обухваћени правилима грађења из овог ПГР, користити Правилник о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања Акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење издаје општинска, односно градска управа («Службени гласник РС», број 75/2003), у комбинацији са делом који се односи на Општа правила регулације за сеоске објекте, али само у прелазном периоду.

ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

Грађевинску линију дефинисати према претежној постојећој грађевинској линији у блоку или на суседним парцелама.

Најмања удаљеност два суседна објекта, са прозорским отворима чији је парапет висине до 0,9 m, је 5 m. За објекте који су међусобно удаљени мање од 3 m, не могу се на суседним странама отворати прозори стамбених просторија.

СПРАТНОСТ И ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА

Основна спратност објекта је приземље са могућношћу формирања поткровља. У зависности од задовољења параметара хоризонталне регулације, спратност се може повећати до П+1 са могућношћу формирања поткровља.

У новим објектима могућа је изградња подрумске етаже, ако то услови терена дозвољавају.

Код стрмих терена примењивати параметре са приземљем у два нивоа.

ГРАЂЕВИНСКА СТРУКТУРА И ОБРАДА

Грађевинску структуру и обраду објекта, као и архитектуру нових, постепено прилагођавати карактеристикама и амбијенту бањског насеља.

ПРИСТУП И УСЛОВИ СМЕШТАЈ ВОЗИЛА УРЕЂИВАЊА И ОГРАЂИВАЊА ПАРЦЕЛА

За потребе породичних стамбених објеката, возила паркирати у оквиру основног објекта, у помоћном објекту или на парцели, према нормативу 1 паркинг место за 1 стан.

За објекте са пословним простором паркирање обезбедити у оквиру објекта (гараже), посебног објекта или наткривеног паркинг простора у оквиру парцеле. За пословни простор број паркинг места обезбедити према нормативу: једно место на сваких 100m² бруто површине пословног простора.

Уређивање парцела подразумева исте услове као за тип становања Б.

Све парцеле се могу оградити према улици, стабилном оградом до висине од 0,9 m, или транспарентном до висине 1,4 m али се препоручују превасходно живе ограде. Између парцела ограде могу бити живе или стабилне, са истом висином. Уз сагласност суседа, на међама између парцела, могу се формирати и зидане ограде исте висине. Све капије се морају отворати унутар парцеле.

ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ БЕЗБЕДОНОСНИ УСЛОВИ И ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

За прикључење објеката на комуналну инфраструктуру, применити исте услове као за тип становања Б (без става који се односи на вишепородичне објекте).

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ

За делове стамбених зона, које леже на умиреном клизишту, на потезу Крстово брдо, применити исте услове као за тип становања Б.

5.3.2. ПРИВРЕЂИВАЊЕ

У ОКВИРУ ПОСТОЈЕЋЕ ФАБРИКЕ ЗА ФЛАШИРАЊЕ СЛАБОМИНЕРАЛНЕ ВОДЕ «SI&SI COMPANY» D.O.O.

ДОМИНАНТНА НАМЕНА: флаширање слабоминералне воде, без даље могућности повећања комплекса и увођења нове производње.

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ: постојећи туристички капацитети, уз повећање које дозвољава локација, њихова потребна реконструкција и осавремењавање опремом и комуналном инфраструктуром, пратећи комерцијални садржаји из области услуга терцијарних и квартарних делатности.

ОБАВЕЗНО ЈЕ: формирање заштитног зеленог појаса поред Топлице у ширини од min. 3 m; снимање постојећег стања животне средине - „нулто стање” свих чиниоца животне средине у комплексу; процена утицаја затеченог стања у комплексу на животну средину и ревизија постојеће документације која се односи на заштиту животне средине; процена могућих ризика са планом за управљање ризиком.

Основни урбанистички параметри су:

- **степен заузетости земљишта.....S= max. 40%**
- **индекс изграђености.....I= max. 1,0**
- **спратност..... (По)+П+(Пк)**
- **густина запослености:.....у складу са нормама за ту врсту привређивања**
- **технолошке и саобраћајне површине.....max. 30,0%**
- **зеленило.....min. 30%**

У НОВОМ КОМПЛЕКСУ НА ЛЕВОЈ ОБАЛИ ТОПЛИЦЕ

Нови комплекс обухвата простор између регионалног пута и планираних саобраћајница на левој обали Топлице, на осталом до сада неизграђеном грађевинском

земљишту, у укупној површини од око 8 ha. На овим парцелама могућа је изградња објеката и формирање малих приватних предузећа.

ДОМИНАТНА НАМЕНА: флаширање слабоминералне воде и производња безалкохолних, освежавајућих пића, уз поштовање свих законских прописа у области заштите животне средине.

КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА: производња везана за ресурсе које пружа непосредно окружење (склапање амбалаже за паковање воћа, поврћа и других пољопривредних производа, монтажа столарије, припрема сувенира, парковских и других елемената од дрвета, камена и керамике, хумус тепиха, расада и цвећа, млекаре, сушаре, пекаре, медаре, кондиторске, чоколадне и сличне производе, посуде и фолије неопходне у бањској, медицинској, хотелској и осталим услугама). Производња подразумева оне делатности, које се могу организовати у оквиру парцела али искључиво оне, које могу функционисати без производње загађених отпадних вода и да су капацитетети на нивоу занатских погона. Могућа је етапност изградње у складу са концептом целог комплекса.

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ: административни канцеларијски простор, продаја готових производа, традиционални занати и сл. уколико не постоји потреба за отвореним технолошким површинама, оне се могу користити за зелене површине или изградњу.

ОБАВЕЗНО ЈЕ: опремање локације саобраћајном и комуналном инфраструктуром, стално праћење стања животне средине.

Основни урбанистички параметри су:

- **степен заузетости земљишта.....S=max. 40%**
- **индекс изграђености.....I= max. 1,0**
- **спратност..... (По)+П+Пк до П+1 за канцеларијски простор**
- **густина запослености.....у складу са нормама за сваку врсту привређивања**
- **технолошке и саобраћајне површине.....max. 30,0%**
- **зеленило.....min. 30%**
- **паркирање.....на сваких 100m² бруто производног или пословног простора 1 паркинг место**
- **растојање грађ. лин. од бочних и задњих граница парцеле.....1/2 објекта, уз обезбеђен противпожарни пут.**

У ОКВИРУ ПРОДУКТИВНОГ ЗЕМЉИШТА

Посебну и специфичну зону привређивања чини продуктивно земљиште у захвату плана. Њиме је обухваћено пољопривредно и шумско земљиште, ван граница грађевинског реона, у укупној површини од око 165 ha, од чега је око 70 ha намењено шумском а око 95 ha пољопривредном земљишту. Оптимални услови привређивања на овом простору, могу се остварити у складу са рејонизацијом према педолошком саставу земљишта, кроз производњу здраве хране и уз редовно одржавање и обнављање шумског фонда, чијом ће с планираном проредом добијати сировина за производњу у малим предузећима на локацији из претходног поглавља.

ДОМИНАНТНА НАМЕНА: производња здраве хране и подизање планираних шума.

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ: пластеници, стакленици и помоћни пратећи објекти.

ОБАВЕЗНО ЈЕ: производња уз контролисану примену хемијских средстава.

5.3.3. ПОСЛОВАЊЕ И УСЛУГЕ

Увођење пословања и комерцијалних услуга је планирано:

- у оквиру урбанистичке зоне «БАЊА ВРУЈЦИ»;

- у оквиру комплекса за апартмански или пансионски смештај;
- у оквиру намене становања средњих и ниских густина и
- у оквиру насељског и линијског центра (поглавље 5.3.4.).

Дисперзијом простора за пословање као начина привређивања, према постојећим и новим зонама становања (комерцијалне, услужне и друге терцијарне и кварталне делатности), бањским, туристичким капацитетима и центрима (терцијарне и кварталне делатности), може се подићи ниво бањских услуга, које дефинишу степен достигнутог развоја Бање. Поред програма пратећих услуга за становање, пословање обухвата: трговину и угоститељство свих нивоа (које се може организовати у оквирима парцела и објеката у свим зонама бањских смештајних капацитета и свим зонама становања), одговарајуће занате, професионалне услуге и делатности, бирое и агенције, представништва и сервисе, финансијске, здравствене, научне или социјалне програме, уметничке галерије и остале делатности културе, информисања и електронике (који не захтевају посебне просторне, функционалне и саобраћајне услове), површине спорта и рекреације, слободне зелене површине за рекреацију (паркови, парк-шуме), заштитно зеленило са рекреативном компонентом (обале Топлице и постојећих потока) на јавном и осталом грађевинском земљишту. Све делатности које имају специфичне технолошке и посебне услове заштите (што се дефинише судијом процене утицаја на животну средину), не могу се организовати и градити у захвату овог Плана генералне регулације.

У оквиру основне намене бањских смештајних капацитета и основне намене становања, пословне садржаје реализовати према правилима грађења за одговарајући тип становања. Иста правила важе за увођење делатности у зоне бањских смештајних капацитета, у породичним, вишепородичним, породичним и објектима постојећег викенд становања и код пренамене стамбеног у пословни простор. Пословање се, према наведеним правилима, може уводити у зоне становања уколико задовољи следеће захтеве:

- саобраћајне услове са обезбеђењем потребног броја паркинг места;
- комуналне услове;
- урбанистичке параметре за одговарајућу зону;
- услове обликовања укупног бањског амбијента;
- да не угрожава основну и доминантну намену на парцели и у блоку.

За урбанистичку зону «БАЊА ВРУЈЦИ», конкретни услови ће бити дефинисани Планом детаљне регулације, за зоне апартманског-пансионског смештаја и поједине комплексе јавних објеката (поглавље 5.4.) новим Урбанистичким пројектима а за остале зоне директно на основу правила грађења из овог ПГР, а према потребама и урбанистичким пројектима парцелације и препарцелације.

5.3.4. СИСТЕМ ЦЕНТАРА

Систем центара повезује становање и рад са функцијама управе, услуга и пословања, преко којих насеље остварује везе са ширим окружењем у простору, обједињујући функционисање свих постојећих и планираних намена. Систем центара је планиран у два нивоа: НАСЕЉСКИ ЦЕНТАР и ЛИНИЈСКИ ЦЕНТАР. Ако је урбанистичка зона «БАЊА ВРУЈЦИ» лечилишни и туристички центар, центар насеља је трајно неговање традиционалне суштине насеља а линијски центар спона која све повезује у функционалну целину, при чему су остали бањски смештајни капацитети и зоне свих типова становања, њихова основна подршка и покретач.

НАСЕЉСКИ ЦЕНТАР

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗРАДУ УП ЗА ИЗГРАДЊУ

УРБАНА И ФИЗИЧКА СТРУКТУРА

Насељски центар обухвата проширени простор традиционалног центра насеља, на тремеђи катастарских општина Берковац, Попадић и Ракари, на сусрету регионалног пута за и пута поред Лековите реке, као «бањска врата» на првом сусрету са Бањом. У овом простору су месна заједница, кућа Милутиновића (евидентирано културно добро), и неки преживели стари објекти из 19. века, из времена када је Горња Топлица била једно од трговачких средишта ондашње Србије. Ту је планиран локални музеј, који треба да чува историју и традицију насеља и споменик из ближих времена, продавнице, објекти становања поред путева. Проширеним захватом обухваћено је неизграђено земљиште до регионалног пута, које треба уредити као парк-шуму, да би се просторно, функционално, урбанистички и обликовно заокружили улога и значај насељског центра. Укупна површина насељског центра је око 3,5 ha, о чега је на око 2,2 ha парк-шума.

Насељски центар треба да доживи реконструкцију и ревитализацију кроз изградњу и уређење преко новог Урбанистичког пројекта за изградњу а препоручује се и израда конкурсног урбанистичко-архитектонског решења за ову значајну функционалну целину. Нови урбанистички пројекат треба да дефинише услове за детаљну разраду појединих блокова, локација и програма, начин изградње, реконструкције, ревитализације и заштите објеката као и концепцију подизања и уређивања парк-шуме.

Основна урбана и физичка структура је формирање блоковског низа са продорима у унутрашњост блокова ка парк-шуми и слободније форме поред регионалног пута. У средишту центра могуће је формирати мали трг са директном везом на парк-шуму. Избегавати оградивање како би се остварило формирање јединственог простора.

НАМЕНА ОБЈЕКТА

ДОМИНАНТНА НАМЕНА: пословање и услуге, управа, МЗ, специфичне насељске и јавне функције, парк-шума, јавне отворене површине (скверови, мали трг са воденом површином и сатом као простор окупљања, становање средњих и ниских густина, заштићени објекти градитељског наслеђа.

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ: објекти кварталних услуга, верски објекти.

ОБАВЕЗНО ЈЕ: реконструкција и нове мреже саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Основни урбанистички параметри за реконструкцију, ревитализацију и нову изградњу су:

- **укупна површина насељског центра.....око 3,5 ha**
- **за делове са становањем.....параметри за тип становања Б и Ц**
- **индекс изграђености глобални за цео центар..... I= 0,5 до max. 1,5**
- **спратност.....као за тип становања Б, изузетно за реперне објекте П+3**
- **густина запослености.....у складу са нормама за сваку врсту пословања**
- **саобраћајне површине.....max. 15,0%**
- **зеленило.....min. 60%**
- **паркирање.....на 100m² бруто пословног простора 1 паркинг место, за сваки стан**
- **1 место**
- **обавезно..... опремање целокупном комуналном инфраструктуром**

Остале урбанистичке параметре дефинисати урбанистичким пројектом, уз могућност преиспитивања појединих, али у складу са задатим овим ПГР.

ЛИНИЈСКИ ЦЕНТАР

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ НА ОСНОВУ ПГР

УРБАНА И ФИЗИЧКА СТРУКТУРА

Линијски центар формиран је дуж Лековите реке, од насељског центра до пута ка Росуљама, у појасу ширине од 30-100m, у зависности од организације простора и дубине постојећих парцела. Он је функционална веза између насељског центра, зоне Бање и становања. Укупна површина простора коју обухвата линијски центар је око 12 ha. У оквиру њега су концентрисани јавни објекти од општег интереса (зелена пијаца, дом културе, нови насељски парк, здравствена станица), објекти од општег интереса (аутобуска станица, пошта, велики паркинг простор) и комерцијални садржаји пословања. За поједине комплексе у линијском центру, планирана је даља разрада и спровођење на основу Урбанистичких пројеката и специфичне документације (поглавље 5.4.)

Основна урбана и физичка структура је прекинути или непрекинути низ, местимично и слободностојећи објекти (здравствена станица, дом културе, пијаца, аутобуска станица, опрема насељског парка), што представља функционални низ.

ЛОКАЦИЈА И ПАРЦЕЛА

У реализацији линијског центра препоручује се задржавање (колико је то могуће) постојећих грађевинских парцела уз формирање нових за планиране јавне садржаје или преко урбанистичког пројекта парцелације и препарцелације за остале објекте, уколико се за то укаже потреба.

НАМЕНА ОБЈЕКТА

ДОМИНАНТНА НАМЕНА: пословање и услуге, комерцијалне делатности, јавни објекти од општег интереса, објекти од општег интереса, становање средњих и ниских густина.

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ: зелене заштитне и рекреативне површине, отворени простори за окупљање, тржни центри, објекти културе, забаве, информисања.

ОБАВЕЗНО ЈЕ: опремање саобраћајном и комуналном инфраструктуром.

У оквиру локалног центра није дозвољено градити објекте са посебним просторним, технолошким, заштитним и саобраћајним условима који ремете регулацију и коришћење простора.

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Основни урбанистички параметри дефинисани су карактеристичним и специфичним параметрима за становање средњих и ниских густина, као и за пословање.

- површина локалног центра.....око 12 ha
- степен заузетости земљишта..... $S=30$ до 40%
- индекс изграђености..... $I=0,5$ до 1,5
- спратност..... (По)+П+(Пк) до (По)+П+2+(Пк)
- густина запослености.....у складу са нормама за сваку врсту пословања
- саобраћајне површине.....max. 15,0%
- зеленило.....min. 15%
- паркирање.....на 100m² бруто пословног простора 1 паркинг место, за сваки стан
- 1 место
- обавезно..... опремање целокупном комуналном инфраструктуром

Остали урбанистички параметри: хоризонтална регулација, спратност и висинска регулација, грађевинска структура и обрада, приступ и услови за смештај возила, уређивање и ограђивање парцела, прикључење објеката на комуналну инфраструктуру,

безбедоносни услови и заштита животне средине и посебни услови за изградњу (клизиште), исти су као за типове становања средњих и ниских густина (Б и Ц) и примењиваће се код реализације локалног центра.

5.3.5. ЗЕЛЕНИЛО

Зеленило, као један од основних предуслова и предзнака сваке бање и бањског насеља, има изузетан значај за развој овог насеља. Зато су организација, класификација и начин уређивања зелених површина, планирани са изузетном одговорношћу и пажњом, у складу са природним условима, потребама бање и насеља и правилима заштите животне средине.

За све зелене површине (у оквиру грађевинског реона и у оквиру продуктивног земљишта, без обзира да ли су на јавном или осталом грађевинском земљишту, или треба плански да промене статус из осталог у јавно земљиште), услови и правила уређивања дати су у поглављима 2.1.8. и целом поглављу III овог ПГР.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ПАРК ШУМЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ РЕОНУ И ПАРК – РЕКРЕАЦИЈУ НА ОСТАЛОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ У ГРАЂЕВИНСКОМ РЕОНУ

ДОМИНАТНА НАМЕНА: парк шума

КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА: пратећи објекти у функцији основне намене простора (комерцијални, угоститељски, смештајни), на парцели 0,30 – 0,50 ha, са степеном изграђености од 15% и индексом заузетости земљишта од 0,5.

5.4. ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ КОЈЕ ЋЕ СЕ ДЕТАЉНИЈЕ РАЗРАЂИВАТИ

Планом генералне регулације није могуће до сваког детаља разрадити и дефинисати прецизна правила уређења и грађења за сваки део подручја обухваћеног планом, између осталог и зато што не постоји (према Закону о планирању и изградњи и законима из области заштите животне средине) урађена сва потребна истраживачка документација и студије, које претходе изради ПГР. Зато ће се овај план реализовати: на основу нове урбанистичке и истраживачке документације и на основу директних правила уређења и грађења из овог ПГР.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ – обавезно је израдити за целу урбанистичку зону «БАЊА ВРУЈЦИ», која обухвата урбанистичке целине «ИЗВОРИ» и «НОВА БАЊА» у укупној површини од око 26 ha. Основна и посебна правила за израду новог ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ дата су у поглављу 5.3.1.

УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТИМА ЗА ИЗГРАДЊУ – разрађиваће се делови који су значајни за даљи развој и организацију насеља, на новим локацијама и у зонама реконструкције, од јавног и осталог интереса. То су следећи комплекси:

- три комплекса са бањским смештајним капацитетима апартманско-пансионског облика на левој обали Топлице.....око17,0ha
- комплекс насељског центра..... око 3,5ha
- комплекс планиране зелене пијаце.....око 0,2ha
- комплекс здравствене станице.....око 0,5ha
- комплекс планиране аутобуске станице.....око 0,5ha

СВЕГА УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКТИ ЗА ИЗГРАДЊУ.....ОКО 21,7ha

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКТИ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ – израђиваће се према потребама инвеститора, на целој територији овухвата ПГР, уколико се укаже потреба за

поделом већих или спајањем мањих постојећих катастарских парцела, ради формирања погоднијих нових грађевинских парцела, с тим да се урбанистички пројекат може радити под условом да грађевинске парцеле имају непосредно или посредно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ РАСПISУЈУ КОНКУРСИ- дефинисаће се у складу са потребама развоја бањског насеља, значајем локације и њених садржаја и дефинисаним приоритетима. Препоручује се израда конкурсних урбанистичко-архитектонских решења за насељски центар, делове линијског центра, комплексе апартманско-пансионског смештаја.

СПЕЦИФИЧНА ТЕХНИЧКА И ДОКУМЕНТАЦИЈА ЗА УРЕЂИВАЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА – неопходна је код реализације специфичних објеката комуналне инфраструктуре (резервоар за снабдевање водом, постројење за пречишћавање отпадних вода, планиране трафостанице, остали системи недостајуће комуналне инфраструктуре) и уређења зелених површина на јавном и осталом грађевинском земљишту (паркови, парк-шуме, скверови, заштитно и рекреативно зеленило).

За објекте комуналне инфраструктуре, специфичну техничку документацију израђивати према правилима и нормативима за сваку врсту објеката, у складу са условима надлежних ЈКП, органа и институција.

Зелене површине свих видова, реализовати преко специфичних планова озелењавања.

ПОТРЕБНУ ПРАТЕЋУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ – (дефинисану у поглављу 5.) израђивати на основу утврђених програмских приоритета, у складу са динамиком израде урбанистичких планова којима се разрађује овај ПГР и изградњом појединачних објеката.

ПОСТОЈЕЋУ УРБАНИСТИЧКУ ПРЕИСПИТАНУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ – доношењем Плана генералне регулације, ставити ван снаге, јер је у супротности са основним концептом, правилима уређења и правилима грађења овог ПГР.

VI ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План генералне регулације је урађен у три (3) истоветна примерака у аналогном облику и четири (4) истоветна примерка у дигиталним облику, од којих се: **1)** један (1) примерак у аналогном облику и један (1) примерак у дигиталном облику налазе у архиви Општинске управе општине Мионица; **2)** два (2) примерка у аналогном облику и два (2) примерка у дигиталном облику се налазе у Општинској управи општине Мионица и **3)** један (1) примерак у дигиталном облику се налази у Министарству за капиталне инвестиције.

План генералне регулације ступа на снагу осмог (8) дана од дана објављивања у «Службеном гласнику Скупштине општине Мионица».

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ МИОНИЦА
Број: 350 – 166/2006 од 30.11.2006. године

П р е д с е д н и к
Скупштине општине Мионица

Бранко Драгићевић