

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ МИОНИЦА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА УРБАНИСТИЧКУ ЗОНУ
«БАЊА ВРУЈЦИ»**

свеска 1. свеска 2.
и документациони део

март 2008. година

ПРЕДМЕТ:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА УРБАНИСТИЧКУ ЗОНУ «БАЊА ВРУЈЦИ»
НАРУЧИЛАЦ:	ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ МИОНИЦА
ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ:	«АРХИПЛАН» Д.О.О. за планирање, пројектовање и консалтинг 34 300 Аранђеловац, Кнеза Михаила бр.33 б 034/70-30-10, 70-30-11, 70-30-12 E-mail: office@arhiplan.org
РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА:	ДРАГАНА БИГА, дипл.инж.арх.
РАДНИ ТИМ:	Драгана Бига, дипл.инж.арх. Љиљана Стаменковић, дипл.инж.арх. Марија Станојковић, апс.арх. Александра Миловановић, инж. грађ. Драгољуб Шећевић, дипл.инж.грађ. Милорад Добричић, дипл.инж. електр. Зоран Херцег, дипл. инз.птт саобр.
ДИРЕКТОР:	ДРАГАНА БИГА, дипл.инж.арх.

САДРЖАЈ

СВЕСКА 1 - ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	1
1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ.....	1
1.1. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ И ДОНОШЕЊЕ ПДР.....	1
1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ И ДОНОШЕЊЕ ПДР.....	1
1.3. ГРАНИЦЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.....	1
2. ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА СА ПОДЕЛОМ НА УРБАНИСТИЧКЕ	
 ЦЕЛИНЕ И БЛОКОВЕ.....	2
2.1. УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ.....	2
2.2. УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ.....	3
2.3. УРБАНИСТИЧКИ БЛОКОВИ.....	4
3. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ...6	
3.1. ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ.....	6
3.1.1. ПОСТОЈЕЋЕ ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ.....	6
3.1.2. ПЛАНИРАНО ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ.....	7
3.2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ.....	12
4. ОПИС ЛОКАЦИЈА СА УСЛОВИМА ЗА УРЕЂЕЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА И	
 ОБЈЕКТА.....	12
4.1. ПАРКОВИ НА ЈАВНОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ.....	12
4.2. ОСТАЛО ЗЕЛЕНИЛО НА ЈАВНОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ.....	13
4.3. БАЊСКИ ТРГ НА ЈАВНОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ.....	14
4.4. БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА НА ЈАВНОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ.....	14
4.5. СИСТЕМИ И ОБЈЕКТИ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	15
4.5.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	15
4.5.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	15
4.5.2.1. Систем водоснабдевања.....	15
4.5.2.2. Систем одвођења употребљених вода.....	15
4.5.2.3. Систем одвођења површинских вода.....	16
4.5.2.4. Начин коришћења и заштите изворишта слабоминералне воде.....	16
4.5.2.5. Водотокови.....	16
4.5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА И ОБЈЕКТИ.....	16
4.5.4. СИСТЕМ ТОПЛИФИКАЦИЈЕ И ПРАТЕЋИ ОБЈЕКТИ.....	17
4.5.5. СИСТЕМ ТТ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ОБЈЕКТА.....	18
5. БИЛАНСИ ПЛАНИРАНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ ПРОСТОРА.....	18
6. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ:	
6.1.ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	19
6.1.1. ЗАШТИТА ВОДА.....	21
6.1.2. ЗАШТИТА ВАЗДУХА.....	21
6.1.3. ЗАШТИТА ЗЕМЉИШТА.....	22
6.1.4. ЗАШТИТА ОСЕТЉИВИХ ЕКОСИСТЕМА.....	22
6.1.5. ЗАШТИТА ОД ПРЕКОМЕРНЕ БУКЕ.....	22
6.1.6. ЗАШТИТА ОД МОГУЋИХ АКЦИДЕНАТА И УДЕСНИХ СИТУАЦИЈА.....	22
6.1.7. ЗАШТИТА ОД ЈОНИЗУЈУЋИХ И НЕЈОНИЗУЈУЋИХ ЗРАЧЕЊА.....	23
6.1.8. УПРАВЉАЊЕ ОТПАДОМ.....	23
6.2. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА.....	24
6.3. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА.....	24
6.4. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА.....	24
6.4.1. ЗАШТИТА ОД ПОПЛАВА.....	24
6.4.2. ЗАШТИТА ОД КЛИЗИШТА.....	24
6.4.3. ЗАШТИТА ОД ЗЕМЉОТРЕСА.....	25
6.4.4. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА.....	25
6.4.5. ЗАШТИТА ОД РАТНИХ РАЗАРАЊА.....	25
7. ОГРАНИЧЕЊА ЗА ИЗВОЂЕЊЕ ОДРЕЂЕНЕ ВРСТЕ РАДОВА	
 ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА ИЗ ПЛАНА.....	25
8. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА	
 ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА.....	25

9. ПОСЕБНИ ЗАХТЕВИ, УСЛОВИ И ПРОПИСИ	
ЗА ПРОГЛАШЕЊЕ БАЊЕ.....	27
10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ И ОРГАНИЗОВАЊЕ КОНКУРСА	28
11. СМЕРНИЦЕ ЗА ПРИМЕНУ И СПРОВОЂЕЊЕ ПДР.....	28
II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	29
1. ЗА СИСТЕМЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ ОД ЈАВНОГ ИНТЕРЕСА.....	29
1.1. СИСТЕМ САОБРАЋАЈА.....	29
1.2. СИСТЕМ ВОДОСНАБДЕВАЊА, ОДВОЂЕЊА УПОТРЕБЉЕНИХ И АТМОСФЕРСКИХ ВОДА.....	29
1.3. СИСТЕМ СНАБДЕВАЊА ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ.....	30
1.4. СИСТЕМ ТТ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	31
1.5. СИСТЕМ ТОПЛИФИКАЦИЈЕ.....	31
2. ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ НА ЈАВНОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ.....	31
3. ЗА ИЗГРАДЊУ ПО БЛОКОВИМА ПРЕМА ПРЕТЕЖНОЈ НАМЕНИ.....	32
• ЗОНСКИ КАРАКТЕР, УРБАНА И ФИЗИЧКА СТРУКТУРА.....	
• НАМЕНА ПРОСТОРА И ОБЈЕКТА.....	
• ЛОКАЦИЈА И ПАРЦЕЛА.....	
• УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ.....	
• ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА.....	
• СПРАТНОСТ И ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА.....	
• ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ И СМЕШТАЈ ВОЗИЛА.....	
• ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ И ОБЈЕКТИМА ЗА ИНВАЛИДНА ЛИЦА.....	
• ОБНОВА И РЕКОНСТРУКЦИЈА ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА.....	
• ГРАЂЕВИНСКА СТРУКТУРА И ОБРАДА.....	
• ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ.....	
• ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И БЕЗБЕДОНОСНИ УСЛОВИ.....	
III ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ.....	49

СВЕСКА 2 - ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

1. КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН	
СА ГРАНИЦАМА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.....	1:2500
2. ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА СА ГРАНИЦАМА	
ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА.....	1:2500
3. ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И БЛОКОВЕ	
ПРЕМА СПЕЦИФИЧНИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА.....	1:2500
4. ПЛАН САОБРАЋАЈНИЦА И ВОДОТОВОКА СА	
РЕГУЛАЦИОНИМ И НИВЕЛАЦИОНИМ ЕЛЕМЕНТИМА.....	1:2500
5. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ СА АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА	
ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА.....	1:2500
6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И РЕГУЛАЦИЈЕ.....	1:1000
7. ПЛАНИРАНИ СИСТЕМИ МРЕЖА И ОБЈЕКТА	
КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	1:2500

СВЕСКА 3 - ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

СВЕСКА 1
ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

СВЕСКА 2

ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

1. КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.....	1:2500
2. ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА СА ГРАНИЦАМА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА.....	1:2500
3. ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И БЛОКОВЕ.....	1:2500
4. ПЛАН САОБРАЋАЈНИЦА И ВОДОТОВАКА СА РЕГУЛАЦИОНИМ И НИВЕЛАЦИОНИМ ЕЛЕМЕНТИМА.....	1:2500
5. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ СА АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА.....	1:2500
6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И РЕГУЛАЦИЈЕ.....	1:1000
7. ПЛАНИРАНИ СИСТЕМИ МРЕЖА И ОБЈЕКТА КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	1:2500

**НАПОМЕНА: ПОШТО ЈЕ ЗА СВЕ ПЛАНИРАНЕ БЛОКОВЕ ПОТРЕБНА ИЗРАДА НОВИХ
УРБАНИСТИЧКИХ ПРОЈЕКТА ИЛИ ДРУГЕ СПЕЦИФИЧНЕ
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ, НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ОВОГ ПДР ДЕФИНИСАН ЈЕ У
ПОГЛАВЉУ СМЕРНИЦЕ ЗА ПРИМЕНУ И СПРОВОЂЕЊЕ ПДР.**

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

САДРЖАЈ ДОКУМЕНТАЦИОНОГ ДЕЛА

- I – Радна везија организације простора са поделом на целине Плана детаљне регулације за урбанистичку зону Бања Врујци – материјал за седницу Комисије за планове**
- II – услови надлежних институција**
- III – графички прилози документационог дела**
- IV – оверен катастарско топографски план**
- V – документација Општинске управе општине Мионица и документација о јавном увиду**
- VI – образложење плана**

II – услови надлежних институција

- 1. услови, ЈКП Мионица, број 608 од 02.10.2007. године;**
- 2. технички услови, ЈП за дистрибуцију електричне енергије Електросрбија Краљево, Електродистрибуција Лазаревац, број 02/4-2047 од 04.07.2008. године;**
- 3. Предузеће за телекомуникације Телеком Србија, Извршна дирекција регије Београд, Извршна јединица Ваљево, број 12-03/2172-07 од 09.11.2007. године**

III – графички прилози документационог дела

- 1. «Постојеће стање јавног и осталог грађевинског
земљишта са статусом власништва / корисништва» ...1:2.500**
- 2. «Постојећа намена површина (фактичко коришћење
земљишта»1:2.500**

IV – оверен катастарско топографски план

V – документација Општинске управе општине Мионица и документација о јавном увиду

- 1. Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације за урбанстичку зону «Бања Врујци» («Службени гласник СО Мионица», број 8/2006);**
- 2. Записник са седнице Комисије за планове (14.09.2007.)**
- 3. Извештај о извршеној стручној контроли Плана детаљне регулације (15.01.2008.)**
- 4. оглас о јавном увиду;**
- 5. писмено примљене примедбе у току трајања јавног увида**
 - Јовановић Вера и Ћирјанић Љиљана, број 350-116**
 - Црквена општина Горња Топлица, број 350-119**
 - МБ консалтинг, број 350-123**
 - Милош Ковачевић, Драшко Николић, Миодраг Николић, Живота Николић, број 350-127**
 - Миодраг Николић, Драшко Николић, Живота Николић, Милка Аћимовић, број 350-126**
 - Јездимир Ковачевић, број 350-128**
 - Михаиловић Стојадин и Љубивоје, број 350-136**
 - Видосав Чолић, број 350-128**
 - Михаиловић Милољуб и Мирослав, број 350-141**
 - ДП Мионица, број 350-141**
- 6. одговор обрађивача на примедбе у току трајања јавног увида**
- 7. Извештај о извршеном јавном увиду (јавна – 12.02.2008. и затворена седница Комисије за планове – 28.02.2008.)**
- 8. Одлука о доношењу Плана детаљне регулације, број 350- 191/08 од 25.03.2008. године.**

VI – образложење плана

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПЛАНА

Скупштина општине Мионица, на својој седници одржаној 25.03.2008. године, донела је ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА УРБАНИСТИЧКУ ЗОНУ БАЊА ВРУЈЦИ којим је дефинисана ОБАВЕЗНА ИЗРАДА НОВИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПРОЈЕКТА ЗА СВАКИ УРБАНИСТИЧКИ БЛОК ПРОЈЕКТА УРЕЂЕЊА ЗА ПАРКОВЕ НА ЈАВНОМ И ОСТАЛОМ ГРАЂЕВИНСКИМ ЗЕМЉИШТУ.

Одлука о приступању изради ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА УРБАНИСТИЧКУ ЗОНУ «БАЊА ВРУЈЦИ» донета је на седници Скупштине општине Мионица 28.12.2006. («Службени гласник СО Мионица», бр. 8/06), којом је посао поверен ПРЕДУЗЕЋУ ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ И КОНСАЛТИНГ «АРХИПЛАН» д.о.о. из Аранђеловца.

Катастарско топографски план је урадила агенција ГЕОТЕХНИКА из Мионице и он је предат обрађивачу плана у дигиталном облику почетком јула 2007.

У току израде ПДР, због сугестија Општинске управе и Месне заједнице, да се јавни бањски парк «Променада» (дефинисан првонаграђеним конкурсним радом за ИДЕЈНО УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ У БАЊИ ВРУЈЦИ и донетим ПГР ЗА НАСЕЉЕ ГОРЊА ТОПЛИЦА) смањи, остане на осталом грађевинском земљишту или чак сасвим укине, обрађивач је 27. јула 2007. презентирао варијантна решења организације простора са поделом на блокове, на састанку у Горњој Топлици са представницима Општинске управе и Месне заједнице. У складу са закључком са овог састанка, обрађивач је исти материјал упутио Комисији за планове општине Мионица, ради добијања смерница за даљи рад на плану и дефинисању положаја и статуса централног бањског парка.

Комисија је одржана 14.09.2007. и на овој седници донети су следећи закључци и смернице за даљи рад:

- да обрађивач најприближније испоштује положај парка из првонаграђеног конкурсног рада;
- да преиспита његову ширину и усвоји минимално могућу;
- да парк има статус јавног земљишта у складу са донетим ПГР;
- да се уравнотеже правила грађења у свим блоковима;
- да се спортски терени планирају у оквиру постојећег јавног бањског парка;
- да се смештајни бањски и апартмански капацитети планирају на минималном нивоу стандарда са три звездице.

На основу овог закључка Комисије и донетог ПГР за насеље Горња Топлица, обрађивач је припремио предлог ПДР и доставио га на стручну контролу Комисији за планове општине Мионица дана 26.12.2007. године.

Стучна контрола ПДР је обављена на седници Комисије за планове која је одржана 15.01.2008. године. Са ове седнице, обрађивачу плана су достављени закључци са обавезним примедбама, које треба уградити у предлог ПДР пре пуштања на јавни увид. Закључци са ове седнице Комисије за планове су следећи:

- уважавајући став Општинске управе о немогућности реализације бањског парка «Променада» на јавном грађевинском земљишту, треба извршити корекцију плана у текстуалном и графичком делу и планирати бањски парк «Променада» на осталом грађевинском земљишту;
- сагласно претходној примедби, имајући у виду да наведени парк даје идентитет Бањи Врујци, треба кроз правила парцелације на осталом грађевинском земљишту омогућити издвајање дела за парк приликом формирања грађевинских парцела и условити обавезну израду Пројекта уређења и озелењавања, након доношења ПДР, ради јединственог третмана и материјализације, обзиром да ће уређење парка бити реализовано по фазама;

- посебно истаћи да подела на блокове у предлогу плана представља могућност за парцелацију земљишта и формирање грађевинских парцела и већих од минимално дефинисане површине грађевинске парцеле (која ће се формирати урбанистичким пројектом, након доношења плана детаљне регулације), и обезбедити рационално коришћење простора у складу са правилима грађења.

Коригован ПДР, у складу са закључцима Комисије, обрађивач је доставио Општинској управи да изврши контролу да ли је поступљено по примедбама, у року од 7 дана од седнице Комисије, односно 22.01.2008. године.

Предлог ПДР је био на јавном увиду у периоду од 26.01.2008. – 11.02.2008. године. Примљено је преко писарнице Општинске управе 10 приговора, о којима је разматрано на седницама Комисије за планове, које су одржане 12.02.2008. (јавна седница) и 28.02.2008. (затворена седница), о чему је састављен Извештај о спроведеном јавном увиду.

План детаљне регулације за урбанистичку зону БАЊА ВРУЈЦИ је донет на седници Скупштине општине Мионица, која је одржана 25.03.2008. године.