

На основу члана 54. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС» број 47/2003 и 34/2006) и члана 10. став 1. тачка 4 Статута општине Мионица («Службени гласник Скупштине општине Мионица» број 4/2002), Скупштина општине Мионица, на седници одржаној **25.03.2008.** донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА УРБАНИСТИЧКУ ЗОНУ БАЊА ВРУЈЦИ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА УРБАНИСТИЧКУ ЗОНУ БАЊА ВРУЈЦИ (у даљем тексту: План детаљне регулације – ПДР) се састоји од:

- **свеске 1 – правила уређења и правила грађења**
- **свеске 2 – графички прикази и**
- **свеске 3 – документациони део** (не објављује се али иде на јавни увид)

I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ И ДОНОШЕЊЕ ПДР

Правни основ за израду овог ПДР чини више релевантних закона, правилника, подзаконских аката и одлука, од којих су најзначајнији:

- Закон о планирању и изградњи (сл. гл. РС, број 47/2003 и 34/2006);
- Одлука о приступању изради ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА УРБАНИСТИЧКУ ЗОНУ БАЊА ВРУЈЦИ (сл. гл. СО Мионица, бр. 8/06);
- Правилник о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа (сл.гл. РС, број 75/03);
- Закон о бањама (сл.гл. РС, број 80/92, чл. 1-8);
- Закон о заштити животне средине (сл.гл. РС, број 135/04);
- Закон о процени утицаја на животну средину (сл.гл. РС, број 135/04);
- Закон о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине (сл.гл. РС, број 135/04);
- Закон о културним добрима (сл.гл. РС, број 71/94);
- остали релевантни законски и подзаконски акти.

Плански основ за израду овог ПДР чини ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕ ГОРЊА ТОПЛИЦА («Службени гласник СО Мионица број 7/2006), којим је дефинисана ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА УРБАНИСТИЧКУ ЗОНУ «БАЊА ВРУЈЦИ», као носиоца развоја бањског туризма, насеља и непосредног окружења.

1.3. ГРАНИЦЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом генералне регулације јасно је дефинисана и функционално разграничена граница обухвата централне урбанистичке зоне Бања Врујци, чија је укупна површина 25.90ха. Овим Планом детаљне регулације, ради прецизнијег одређивања свих потребних параметара за реализацију, обухват ПДР је проширен на целу ширину регулисаног корита Топлице и целе ширине регулационих профила улица, које дефинишу урбанистичку зону НОВА БАЊА. Тако се ова урбанистичка зона простире између северне регулационе линије регулисаног корита реке Топлице, дела регионалног пута Р₂₀₂, дела пута «кроз бању» од центра насеља до улива потока Герић у Топлицу и има укупну површину 29.41 ха.

Цела урбанистичка зона Бања Врујци лежи у К.О. Попадић а њоме су обухваћене следеће целе и делови катастарских парцела:

Границом Плана детаљне регулације обухваћене су целе катастарске парцеле и то: 24/10, 24/12, 24/20, 25/13, 31/2, 47/1, 47/6, 50/5, 50/7, 51/2, 52/3, 52/4, 52/11, 53/2, 53/3, 54/4, 54/1, 54/2, 54/5, 54/6, 55/1, 55/3, 55/5, 56/2, 57/2, 60/1, 61/1, 61/3, 61/4, 65, 70/1, 70/2, 72, 80/1, 80/2, 80/3, 84/1, 84/2, 84/3, 85/1, 85/2, 85/3, 85/10, 85/11, 85/12, 86/1, 86/2, 86/3, 87/1, 87/2, 87/3, 88/1, 88/2, 88/3, 89, 90/1, 90/2, 90/3, 90/5, 90/6, 90/8, 90/10, 91/1, 91/2, 91/3, 91/4, 91/5, 91/6, 91/7, 91/8, 91/9, 92, 93, 96/2, 96/3, 97, 99, 100/1, 101, 102, 103, 104, 105/1, 105/2, 105/3, 106/1, 109/2, 109/3, 110/1, 110/2, 111/1, 111/2, 112, 113, 114/1, 114/2, 114/3, 114/4, 114/5, 114/6, 115, 120, 123/4, 1426/2, 1440/1, 1440/6, 1440/7, 1440/8, 1440/9 и 1446/9, све у КО Попадић као и делови кп.бр. 116, 127/2, 1440/9, 1461/7, 1454 (река Топлица) и 900 (деоница регионалног пута), све у КО Попадић.

2. ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА СА ПОДЕЛОМ НА УРБ. ЦЕЛИНЕ И БЛОКОВЕ

Организација простора са поделом на функционалне урбанистичке зоне и целине, дефинисана је ПГР насеља Горња Топлица.

2.1. УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ

УРБАНИСТИЧКА ЗОНА БАЊА ВРУЈЦИ планирана је као централна зона нове бање и носилац организованих комплексних бањских садржаја. Нове саобраћајнице, два нова моста на Топлици за колски саобраћај и више пешачких мостова, повезиваће је са осталим деловима насеља и околином. У овој зони планиране су највеће густине становања у новим објектима хотелског и апартманског смештаја, реконструкција и надградња постојећег старог хотела са базенима, нови хотелски и велнес објекти, реконструкција и проширење постојећег парка, уређење новог бањског парка и малог пешачког трга, комерцијално услужни капацитети, објекти за пословне и манифестације културе, отворени и затворени спортски терени. Урбанистичка зона БАЊА ВРУЈЦИ обухвата укупан простор од 29.41ha.

Основна урбанистичка концепција ове зоне, најближа је првонаграђеном конкурсном раду (описан у поглављу 5. Програма за израду плана). Заснована је на формирању новог бањског парка дуж централне осовине зоне (од постојећег хотела до цркве), око кога су формирани блокови за нову изградњу, уз измештање постојеће зелене пијаце ван ове зоне и реконструкцију постојећег парка и хотелског комплекса са базенима. Зона је са свих страна окружена саобраћајницама које обезбеђују колски прилаз сваком блоку и функцији.

Обе урбанистичке целине организоване су у по више блокова, који истовремено чине глобалне новоформиране парцеле за реконструкцију и довршење постојећих и изградњу планираних бањских садржаја и капацитета.

Укупни планирани капацитети урбанистичке зоне БАЊА ВРУЈЦИ планирани су на око 2000 лежаја, размештених у објектима хотелског и апартманског смештаја, од чега у урбанистичкој целини ИЗВОРИ око 240 постојећих + око 100 нових = око 340 лежаја, а у урбанистичкој целини НОВА БАЊА око 1660 лежаја.

У следећим табелама приказан је постојећи и планирани начин коришћења земљишта у урбанистичкој зони БАЊА ВРУЈЦИ.

ТАБЕЛА 1

УРБАНИСТИЧКА ЗОНА БАЊА ВРУЈЦИ

ФАКТИЧКО И ПЛАНИРАНО СТАЊЕ КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА					
Ред. бр.	НАМЕНА	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ		ПЛАНИРАНО СТАЊЕ	
		ПОВРШ./ha	УЧЕШЋЕ/%	ПОВРШ./ha	УЧЕШЋЕ/%
1.	Улице	2.45	8.33	3.69	12.55
2.	Колско-пешачки пролаз	0.04	0.14	у саставу улица	
3.	Бањски парк «Извори»	0.42	1.42	1.73	5.88
4.	Бањски парк «Променада»	-	-	2.13	7.24
5.	Аква парк	-	-	1.24	4.22
6.	Зеленило – два сквера	-	-	0.33	1.12
7.	Нови трг	-	-	0.34	1.15
8.	Турист. рекр. и бањс. садрж.	у окв. пост. и хотела у изгр.		10.14	34.48
9.	Извориште минералне воде	0.06	0.20	у саставу аква-парка	
10.	Зелена пијаца	0.18	0.61	на новој локацији ван ове зоне	
11.	река Топлица	5.14	17.47	5.14	17.48
12.	јаз-Лековита река	0.76	2.58	0.87	2.95
13.	Хотел са базенима	3.00	10.21	1.80	6.12
14.	Паркинг простор	0.44	1.49	у оквиру туристичких, рекреативних и бањских садржаја	
15.	Терени за спорт и рекреацију	1.39	4.72		
16.	Одмарал. «Термоелектро»	1.21	4.11		
17.	Хотел у изградњи «МВ»	1.15	3.92		
18.	Становање	1.29	4.39	1.07	3.65
19.	Црква	0.93	3.17	0.93	3.16
20.	Неизграђено земљиште	10.95	37.24	-	-
Σ ₁₋₁₅	СВ. УРБ. ЗОНА БАЊА ВРУЈЦИ	29.41	100.00	29.41	100.00

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

ТАБЕЛА 2

ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

Урбанистичка зона	Урбанистичке целине	Површина/ha	учешће/%
БАЊА ВРУЈЦИ	Извори	8.25	28.05
	Нова Бања	21.16	71.95
СВЕГА УРБАНИСТИЧКА ЗОНА БАЊА ВРУЈЦИ		29.41	100.00

2.2. УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА ИЗВОРИ - обухвата простор између реке Топлице, бањског пута и две попречне саобраћајнице (од улива потока Герић у Топлицу до планиране саобраћајнице, која повезује северну обалу Топлице са бањским путем новим колским мостом преко Топлице), у укупној површини од око 8.25 ha. Њен основни садржај чини ревитализован и проширен бањски парк површине 1.73ha, нови аква-парк на 1.24ha (у оквиру кога су постојећи базени са 1550m² и планираном реконструкцијом, постојеће извориште слабоминералне воде и нови садржаји), бициклистичка стаза на десној обали Топлице и постојећи хотелски комплекс. Планирана је реконструкција и надградња постојећег хотела (у складу са правилима грађења), Конкретни однос у намени површина и капацитета дефинисан је Правилима грађења у овом ПДР.

ТАБЕЛА 3

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА ИЗВОРИ

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА			
Ред.бр.	НАМЕНА	ПОВРШИНА/ha	УЧЕШЋЕ У ЦЕЛИНИ/%
1.	Улице	0.92	11.15
2.	Реконстр. и проширен бањски парк «Извори»	1.73	20.97
3.	река Топлица	2.53	30.67
4.	Бициклистичка стаза	у оквиру регулационог корита Топлице	
5.	јаз-Лековите река	0.03	0.36
6.	Комплекс постојећег хотела-реконструкција	1.80	21.82
7.	Нови аква-парк (са реконстр. пост. базенима)	1.24	15.03
СВЕГА УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА ИЗВОРИ		8.25	100.00

Постојећи хотелски комплекс има капацитет око 240+110 лежаја, са седиштима у затвореном простору и око 250 на терасама, са укупном површином објекта од 8.143m². Планирано је повећање смештајних капацитета са 5600m² на око 8500m².

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА НОВА БАЊА – обухвата простор између обе реке, од границе целине Извори до нове цркве као духовног центра и постојећег регионалног пута. Укупна површина ове целине је око 21.16ha. Она, са изворима слабоминералне воде, треба да буде покретач и окосница насеља, а њено уређење да створи услове за проглашење Бање. Њени планирани садржаји су: бањско - хотелско лечилишни центри, паркови, бањско рекреативно друштвено комерцијални објекти, резидентно сервисни део, едукативни RH центар, хотелско резидентни комплекс, велнес центар, рекреативно купалишни објекти, етно професионално информатичко пословни објекти, рекреативна спортско акваторна стаза, бициклистичка стаза која се протеже дуж десне обале Топлице.

Планирани хотелски и апартмански капацитети износе око 2000 лежаја. Пратећи бањско комерцијални део планиран је на 4-5000 седишта у конгресним, фестивалским, угоститељским објектима од чега 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 бањског парка са воденим површинама, 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.

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.

ТАБЕЛА 4

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА НОВА БАЊА

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА			
Ред.бр.	НАМЕНА	ПОВРШИНА/ha	УЧЕШЋЕ У ЦЕЛИНИ/%
1.	Улице	2.77	13.09
2.	Нови бањски парк «Променада»	2.13	10.06
3.	Зеленило (изм. Топл. и нове ул.+изм.јаза и ул.)	0.33	1.56
4.	Нови трг (између цркве, Лековите реке и пута)	0.34	1.60
5.	Река Топлица	2.61	12.34
6.	Бициклистичка стаза	у оквиру регулационог корита Топлице	
7.	Јаз-Лековита река	0.84	3.97
8.	Туристички, рекреативни и бањски садржаји	10.14	47.93
9.	Становање	1.07	5.05
10.	Црква	0.93	4.40
СВЕГА УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА ИЗВОРИ		21.16	100.00

2.3. УРБАНИСТИЧКИ БЛОКОВИ

Организација сваке урбанистичке целине планирана је у више блокова. Сваки блок представља нову грађевинску парцелу (формирану од једне целе или делова више постојећих катастарских парцела), у оквиру које је могуће реализовати планиране бањске садржаје према одговарајућој претежној намени. Реке, улице, зелени скверови, нови трг и бициклистичка стаза нису саставни делови блокова и приказани су кроз јавно земљиште.

На графичком приказу НАМЕНА ПОВРШИНА, дата је претежна намена сваког блока. У табелама 5. и 6. у колони : учешће у блоку, дат је планиран степен заузетости земљишта.

ТАБЕЛА 5

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА ИЗВОРИ

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА ПО БЛОКОВИМА			
Број блока	НАМЕНА	ПОВРШИНА	
		површина/ха	учешће у блоку/%
БЛОК 1.	Реконструкц. постој. базена са пратећим објектима	око 0.62	50.0
	Нови аква садржаји	око 0.37	30.0
	Зеленило	око 0.25	20.0
СВЕГА БЛОК 1. «АКВА ПАРК»		1.24	100.0
БЛОК 2.1.	Реконстр. пост. хотел	око 1.10	61.0
	Зеленило	око 0.70	39.0
СВЕГА БЛОК 2.1. «ПОСТОЈ. ХОТЕЛ»		1.80	100.0
СВЕГА УРБАН. ЦЕЛИНА ИЗВОРИ		3.04	-

ТАБЕЛА 6

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА НОВА БАЊА

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА ПО БЛОКОВИМА			
Ред.бр.	НАМЕНА	ПОВРШ./ха (око)	учешће у блоку/%
БЛОК 2.2.	Паркинг простор уз постојећи хотел «Врујци»	0.25	60.0
	Пратећи комерцијални објекти	0.08	20.0
	Зеленило	0.08	20.0
СВЕГА БЛОК 2.2. «ПАРКИНГ»		0.41	100.0
БЛОК 3.	Нови хотелски комплекс	0.40-0.50	40.0-50.0
	Зеленило	0.60-0.50	50.0-40.0
СВЕГА БЛОК 3. «ТЕРМОЕЛЕКТРО»		1.00	100.0
БЛОК 4.	Затворени спортски обј. и смештајни обј. са комерц. садрж.	0.54-0.65	25.0-30.0
	Отворени спортски терени	0.63-0.86	30.0-40.0
	Зеленило	0.23-0.33	10.0-15.0
	Паркирање	0.76-0.33	35.0-15.0
СВЕГА БЛОК 4. «СПОРТСКА ХАЛА»		2.17	100.0
БЛОК 5.	Велнес центар, нова спортска дворана, хотелски-апартмански смештај, конгресна дворана,	0.89-1.34	40.0-60.0
	Површине за рекреацију, зеленило, паркирање	1.34-0.89	60.0-40.0
СВЕГА БЛОК 5. «МБ КОНСАЛТИНГ»		2.23	100.0
БЛОК 6.	Нови хотел	0.41-0.51	40.0-50.0
	Зеленило, паркирање	0.60-0.50	60.0-50.0
СВЕГА БЛОК 6. «НОВИ ХОТЕЛ»		1.01	100.0
БЛОК 7.	Хотел и апартмани у изградњи	Блок у изградњи. Однос површина према парам. из новог УП за цео блок.	40.0-50.0 50.0-40.0
	Базени (уређени и у изградњи)		
	Зел. и рекреација		
	Медицински садржаји		
СВЕГА БЛОК 7. «МБ КОНСАЛТИНГ 1»		1.18	100.0
БЛОК 8.	Нови хотел-апартмани са комерцијалним садржајима	0.32-0.40	40.0-50.0
	Зеленило	0.40-0.32	50.0-40.0
СВЕГА БЛОК 8. «НОВИ АПАРТМАНИ»		0.80	100.0
БЛОК 9.	Отворени спортски терени	0.40-0.54	30.0-40.0
	Смештајни обј. са комерц. садрж. и затворени спортски обј.	0.33-0.40	25.0-30.0
	Зеленило	0.13-0.20	10.0-15.0
	Паркирање	0.48-0.20	35.0-15.0
СВЕГА БЛОК 9. «НОВИ ТЕРЕНИ»		1.34	100.0
БЛОК 10.	Црква	0.93 (пост.стање)	100.0
СВЕГА БЛОК 10. «ЦРКВА»		0.93	100.0
БЛ. 11.1.	Становање	0.17	Заузетост земљ. до 45.0
БЛ. 11.2.	Становање	0.68	
БЛ. 11.3.	Становање	0.22	
СВЕГА БЛОК 11. «СТАНОВАЊЕ»		1.07	100.0
УКУПНО УРБ. ЦЕЛ. НОВА БАЊА		12.14	-

3. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

3.1. ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

3.1.1. ПОСТОЈЕЋЕ ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Постојеће јавно грађевинско земљиште у захвату овог ПДР чине:

- бањски пут;
- колско-пешачки пролаз;
- извориште слабоминералне воде;
- једна парцела у комплексу хотела «Врујци»;
- постојећи парк;
- зелена пијаца;
- Топлица и Лековита река у укупној површини од 9.05ха.

У следећим табелама дат је приказ постојећег јавног и осталог земљишта према власничком статусу и у намени површина.

ТАБЕЛА 7

УРБАНИСТИЧКА ЗОНА БАЊА ВРУЈЦИ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ВЛАСНИЧКОГ СТАТУСА ЗЕМЉИШТА			
Ред. број	Власник	Површина/ ха	Учешће у зони/%
1.	општина Мионица (бањски пут 2.05ха, извориште 0.07ха и једна парцела у компл. пост хотела 0.18 ха)	2.30	7.8
2.	ЈП «Србијаводе» (корисник реке Топлице 5.14ха и јаза Лековите реке 0.82 ха, остало 1.0ха)	6.96	23.6
3.	ЈП «Путеви Србије»	0.40	1.4
Σ ₁₋₃	СВЕГА ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	9.66	32.8
4.	ДП «Мионица» у стечају	3.28	11.2
5.	ПУП «Врујци»	0.56	1.9
6.	«МБ» консалтинг	3.24	11.0
7.	S&S company	0.19	0.6
8.	Физичка лица (појас поред бањског пута)	10.04	34.2
9.	Српска православна црква	0.93	3.2
10.	Мешовито-правна лица	1.37	4.6
11.	Непознато	0.14	0.5
Σ ₄₋₁₁	СВЕГА ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	19.75	67.2
Σ ₁₋₁₁	СВЕГА УРБАНИСТ. ЗОНА БАЊА ВРУЈЦИ	29.41	100.0

ТАБЕЛА 8

УРБАНИСТИЧКА ЗОНА БАЊА ВРУЈЦИ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ЈАВНОГ И ОСТАЛОГ ГРАЂ. ЗЕМЉИШТА У НАМЕНИ ПОВРШИНА			
Ред. број	Намена	Површина/ ха	Учешће у зони/%
1.	Улице	2.45	8.3
2.	Колско-пешачки пролаз	0.04	0.1
3.	Постојећи парк	0.42	1.5
4.	Извориште воде	0.06	0.2
5.	Зелена пијаца	0.18	0.6
6.	река Топлица	5.14	17.5
7.	јаз-Лековита река	0.76	2.6
Σ ₁₋₇	СВЕГА ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	9.05	30.8
8.	Хотел «Врујци» са базенима	3.00	10.2
9.	Паркинг	0.44	1.5
10.	Спорт и рекреација	1.39	4.7
11.	Одмаралиште «Термоелектро»	1.21	4.1
12.	Хотел у изградњи «МБ» консалтинг	1.15	3.9
13.	Становање	1.29	4.4
14.	Црква	0.93	3.2
15.	Неизграђено земљиште	10.95	37.2
Σ ₈₋₁₅	СВЕГА ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	20.36	69.2
Σ ₁₋₁₅	СВЕГА УРБАНИСТ. ЗОНА БАЊА ВРУЈЦИ	29.41	100.0

3.1.2. ПЛАНИРАНО ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Планирано је да се постојеће јавно грађевинско земљиште увећа кроз трансформацију дела осталог у јавно грађевинско земљиште за:

- реконструкцију постојећег бањског пута и изградњу нових саобраћајница са мостом преко корита Топлице;
- проширење постојећег бањског парка «Извори» (уз измештање зелене пијаце на нову локацију, дефинисану ПГР);
- формирање новог пешачког трга (између Лековите реке и бањског пута) са објектима комерцијалних садржаја (трговина, угоститељство, занатство, култура), који представља завршетак новог бањског парка и везу са портом цркве као духовним центром целог насеља;
- уређење два зелена сквера (између Топлице и нове улице и између Лековите реке и бањског пута) и
- дефинисање новог регулисаног тока Лековите реке.

Планирано је да се постојеће јавно грађевинско земљиште за наведене намене, увећа са 9.05ha на 12.10ha, или са 30.8% на 41.2%, односно за 10.4%.

ТАБЕЛА 9

УРБАНИСТИЧКА ЗОНА БАЊА ВРУЈЦИ

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ ЈАВНОГ И ОСТАЛОГ ГРАЂ. ЗЕМЉИШТА У НАМЕНИ ПОВРШИНА			
Ред. број	Намена	Површина/ ha	Учешће у зони/%
1.	Улице	3.69	12.5
2.	Постојећи бањски парк «Извори»	1.73	5.9
3.	Зеленило	0.33	1.1
4.	Бањски трг	0.34	1.2
5.	река Топлица	5.14	17.5
6.	јаз-Лековита река	0.87	3.0
Σ_{1-6}	СВЕГА ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	12.10	41.2
7.	Туристички, рекреативни и бањски садржаји	10.14	34.5
8.	Комплекс постојећег хотела «Врујци»	1.80	6.1
9.	Бањски парк «Променада»	2.13	7.2
10.	Аква парк	1.24	4.2
11.	Становање	1.07	3.6
12.	Црква	0.93	3.2
Σ_{7-12}	СВЕГА ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	17.31	58.8
Σ_{1-12}	СВЕГА УРБАНИСТ. ЗОНА БАЊА ВРУЈЦИ	29.41	100.00

У укупној површини урбанистичке зоне БАЊА ВРУЈЦИ, планирано јавно грађевинско земљиште учествује са 41.2% а остало грађевинско земљиште са 58.8%. За насеље, које треба да постане једна од бања са националним рангом трећег степена у оквиру централне туристичке зоне и регије другог степена националног ранга, у целини посебних природних вредности ВАЉЕВСКЕ ПЛАНИНЕ, такав однос је оптималан. На општини Мионица је да овако планиран развој и реализује.

Анализа односа планираног јавног и осталог грађевинског земљишта у урбанистичким целинама, у оквиру урбанистичке зоне БАЊА ВРУЈЦИ, показује односе, приказане у табелама 10 и 11.

ТАБЕЛА 10

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА ИЗВОРИ

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ ВЛАСНИЧКОГ СТАТУСА ЗЕМЉИШТА У НАМЕНИ ПОВРШИНА			
Ред. број	Намена	Површина/ ha	Учешће у зони/%
1.	Улице	0.92	3.1
2.	Реконструисан и проширен бањски парк «Извори»	1.73	5.9
3.	река Топлица са бициклистичком стазом	2.53	8.6
4.	јаз-Лековита река	0.03	0.1
Σ_{1-3}	СВЕГА ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	5.21	17.7
5.	Комплекс постојећег хотела «Врујци»	1.80	6.2
6.	Аква парк	1.24	4.2
Σ_{5-6}	СВЕГА ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	3.04	10.4
Σ_{1-6}	СВЕГА УРБАНИСТ. ЦЕЛИНА ИЗВОРИ	8.25	28.1

ТАБЕЛА 11

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА НОВА БАЊА

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ ВЛАСНИЧКОГ СТАТУСА ЗЕМЉИШТА У НАМЕНИ ПОВРШИНА			
Ред. број	Намена	Површина/ ha	Учешће у зони/%
1.	Улице	2.77	9.4
2.	Зеленило	0.33	1.1
3.	Бањски трг	0.34	1.2
4.	река Топлица	2.61	8.9
5.	јаз-Лековита река	0.84	2.8
Σ_{1-5}	СВЕГА ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	6.89	23.4
6.	Бањски парк «Променада»	2.13	7.2
7.	Туристички, рекреативни и бањски садржаји	10.14	34.5
8.	Становање	1.07	3.6
9.	Црква	0.93	3.2
Σ_{6-10}	СВЕГА ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	14.27	48.5
Σ_{1-10}	СВЕГА УРБАНИСТ. ЗОНА БАЊА ВРУЈЦИ	21.16	71.9

У урбанистичкој целини ИЗВОРИ, планиран однос јавног и осталог грађевинског земљишта је 17,7%:10.4%. Највеће учешће у јавном грађевинском земљишту имају река Топлица и реконструисан и проширен бањски парк «Извори». У урбанистичкој целини НОВА БАЊА, тај планирани однос је 23.4%:48.5% у корист осталог грађевинског земљишта. Највеће учешће у јавном грађевинском земљишту ове целине имају саобраћајнице а у осталом туристички садржаји са новим бањским парком «Променада», као виталном карактеристиком бањског насеља републичког значаја.

На графичком приказу број 5 дате су границе планираног јавног грађевинског земљишта са елементима за формирање парцела на јавном грађевинском земљишту.

ТАБЕЛА 12

ПАРЦЕЛА 1 - УЛИЦА	
КП.БР.	ПОВРШИНА (ha)
ПОСТОЈЕЋЕ ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
1461/7 КО Попадић, део	1,95.72
ПЛАНИРАНО ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
93 КО Попадић, део	0,00.25
114/2 КО Попадић, део	0,00.28
114/3 КО Попадић, део	0,00.34
114/4 КО Попадић, део	0,00.23
114/5 КО Попадић, део	0,00.13
114/6 КО Попадић, део	0,00.10
115 КО Попадић, део	0,02.74
116 КО Попадић, део	0,01.34
127/2 КО Попадић, део	0,00.52
1440/9 КО Попадић, део	0,00.64
1446/9 КО Попадић, део	0,01.47
остале	0,15.18
УКУПНА ПОТРЕБНА ПОВРШИНА:	2,18.94 ha

ТАБЕЛА 13

ПАРЦЕЛА 2 – УЛИЦА	
КП.БР.	ПОВРШИНА (ha)
ПЛАНИРАНО ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
47/1 КО Попадић, део	0,05.61
50/5 КО Попадић, део	0,00.32
51/2 КО Попадић, део	0,03.29
60/1 КО Попадић, део	0,09.90
61/1 КО Попадић, део	0,11.84
65 КО Попадић, део	0,00.20
70/2 КО Попадић, део	0,00.16
72 КО Попадић, део	0,10.85
80/1 КО Попадић, део	0,23.13
84/1 КО Попадић, део	0,05.95
85/1 КО Попадић, део	0,07.26
85/2 КО Попадић, део	0,08.33
85/11 КО Попадић, део	0,00.13
88/2 КО Попадић, део	0,03.64
88/3 КО Попадић, део	0,01.27
89 КО Попадић, део	0,00.06
УКУПНА ПОТРЕБНА ПОВРШИНА:	0,91.94 ha

ТАБЕЛА 14

ПАРЦЕЛА 3 – УЛИЦА	
КП.БР.	ПОВРШИНА (ha)
ПОСТОЈЕЋЕ ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
900 КО Попадић, део	0,34.72
УКУПНА ПОТРЕБНА ПОВРШИНА:	0,34.72 ha

ТАБЕЛА 15

ПАРЦЕЛА 4 – УЛИЦА	
КП.БР.	ПОВРШИНА (ha)
ПЛАНИРАНО ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
51/12 КО Попадић, део	0,02.24
52/11 КО Попадић, део	0,00.82
53/1 КО Попадић, део	0,02.18
55/1 КО Попадић, део	0,00.49
55/3 КО Попадић, део	0,02.34
56/2 КО Попадић, део	0,00.45
60/1 КО Попадић, део	0,00.50
61/3 КО Попадић, део	0,04.94
61/4 КО Попадић, део	0,01.64
УКУПНА ПОТРЕБНА ПОВРШИНА:	0,15.60 ha

ТАБЕЛА 16

ПАРЦЕЛА 5 – УЛИЦА	
КП.БР.	ПОВРШИНА (ha)
ПЛАНИРАНО ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
85/2 КО Попадић, део	0,07.20
87/1 КО Попадић, део	0,00.35
87/3 КО Попадић, део	0,03.40
88/3 КО Попадић, део	0,00.02
УКУПНА ПОТРЕБНА ПОВРШИНА:	0,10.97 ha

ТАБЕЛА 17

ПАРЦЕЛА 7 - ТРГ	
КП.БР.	ПОВРШИНА (ha)
ПОСТОЈЕЋЕ ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
1440/1 КО Попадић, део	0,02.49
ПЛАНИРАНО ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
97 КО Попадић, део	0,21.87
99 КО Попадић, део	0,03.05
? КО Попадић, цела	0,00.11
УКУПНА ПОТРЕБНА ПОВРШИНА:	0,27.52 ha

ТАБЕЛА 18

ПАРЦЕЛА 8 - СКВЕР	
КП.БР.	ПОВРШИНА (ha)
ПЛАНИРАНО ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
85/1 КО Попадић, део	0,07.40
85/21 КО Попадић, део	0,12.00
УКУПНА ПОТРЕБНА ПОВРШИНА:	0,19.40 ha

ТАБЕЛА 19

ПАРЦЕЛА 9 – ЈАЗ ЛЕКОВИТА РЕКА	
КП.БР.	ПОВРШИНА (ha)
ПОСТОЈЕЋЕ ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
1440/1 КО Попадић, део	0,31.58
1461/7 КО Попадић, део	0,07.86
ПЛАНИРАНО ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
55/3 КО Попадић, део	0,00.47
65/1 КО Попадић, део	0,00.89
80/1 КО Попадић, део	0,01.91
80/3 КО Попадић, цела	0,10.17
84/1 КО Попадић, део	0,00.91
84/3 КО Попадић, део	0,03.47
85/1 КО Попадић, део	0,00.93
86/1 КО Попадић, део	0,00.41
86/2 КО Попадић, део	0,00.56
86/3 КО Попадић, део	0,00.28

87/1 КО Попадић, део	0,01.15
87/2 КО Попадић, део	0,00.27
87/3 КО Попадић, део	0,00.52
88/3 КО Попадић, део	0,00.39
89 КО Попадић, део	0,00.20
91/1 КО Попадић, део	0,00.15
91/2 КО Попадић, део	0,00.09
91/3 КО Попадић, део	0,00.85
94/1 КО Попадић, део	0,00.03
97 КО Попадић, део	0,00.22
99 КО Попадић, део	0,00.22
101/1 КО Попадић, део	0,01.61
103 КО Попадић, део	0,00.49
105/1 КО Попадић, део	0,03.68
105/2 КО Попадић, цела	0,11.95
105/3 КО Попадић, део	0,00.77
106/1 КО Попадић, део	0,00.44
110/4 КО Попадић, део	0,03.82
? КО Попадић, цела	0,00.50
УКУПНА ПОТРЕБНА ПОВРШИНА:	0,86.79 ha

ТАБЕЛА 20

ПАРЦЕЛА 10 - ПАРК ИЗВОРИ	
КП.БР.	ПОВРШИНА (ha)
ПЛАНИРАНО ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
113 КО Попадић, цела	0,06.82
114/1 КО Попадић, цела	0,17.76
114/2 КО Попадић, део	0,22.44
114/3 КО Попадић, део	0,03.94
114/4 КО Попадић, део	0,04.19
114/5 КО Попадић, део	0,04.47
114/6 КО Попадић, део	0,04.71
115 КО Попадић, део	0,11.55
116 КО Попадић, део	0,07.02
123/4 КО Попадић, део	0,22.26
127/2 КО Попадић, део	0,45.70
1440/9 КО Попадић, део	0,22.14
УКУПНА ПОТРЕБНА ПОВРШИНА:	1,73.00 ha

ТАБЕЛА 21

ПАРЦЕЛА 11 – УЛИЦА	
КП.БР.	ПОВРШИНА (ha)
ПОСТОЈЕЋЕ ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
1440/1 КО Попадић, део	0,00.38
ПЛАНИРАНО ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
97 КО Попадић, део	0,00.51
100/1 КО Попадић, део	0,00.21
УКУПНА ПОТРЕБНА ПОВРШИНА:	0,01.10 ha

ТАБЕЛА 22

ПАРЦЕЛА 12 - СКВЕР	
КП.БР.	ПОВРШИНА (ha)
ПОСТОЈЕЋЕ ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
1440/1 КО Попадић, део	0,04.77
ПЛАНИРАНО ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
100/1 КО Попадић, део	0,03.15
УКУПНА ПОТРЕБНА ПОВРШИНА:	0,07.92 ha

3.2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

На осталом грађевинском земљишту, у оквиру урбанистичке зоне БАЊА ВРУЈЦИ, планирана је реконструкција постојећих и изградња нових бањских садржаја, са релативно уравнотеженим параметрима изградње, према претежно планираној намени за сваки карактеристични блок. У претходним табелама (од 9-11) приказани су односи планираних садржаја. Они се односе на:

- реконструкцију, доградњу и надградњу постојећег хотела «Врујци»;
- реконструкцију постојећих базена и увођење нових садржаја до формирања АКВА ПАРКА;
- изградњу сасвим нових туристичких, рекреативних и бањских садржаја са најмање три звезде (нови објекти хотелског и апартманског смештаја са увођењем осталих комерцијалних садржаја: превентива у лечењу коришћењем природних ресурса овог подручја, сале за састанке, галерије, остале потребе итд. у области културе, конгресне дворане, велнес центар, трговина, угоститељство, занатство...);
- изградњу спортске дворане и отворених спортских терена свих врста;
- уређење новог бањског парка «Променада» (као окоснице бање и бањских садржаја у свим блоковима око парка);
- уређење површина са рекреативним зеленилом;
- изградњу нових базена;
- могућност реконструкције, доградње, надградње и изградње нових објеката за апартмански смештај и пратеће комерцијалне делатности у оквиру постојећих блокова породичног становања и
- даље уређење црквене порте (према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе), као једног од репера, на којима се завршава шетња новим централним бањским парком.

Укупне планиране површине за развој наведених делатности дате су у табелама 9-11. Размештене су у планираним блоковима (граф. приказ број 3) а сви параметри за израду Урбанистичких пројеката и реализацију, дати су у Правилима грађења (поглавље II).

4. ОПИС ЛОКАЦИЈА СА УСЛОВИМА ЗА УРЕЂЕЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА

4.1. ПАРКОВИ НА ЈАВНОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

Планом генералне регулације за насеље Г. Топлица дефинисана су два насељска-бањска парка: ПАРК «ИЗВОРИ» на јавном и ПАРК «ПРОМЕНАДА» на осталом грађевинском земљишту.

ПАРК «ИЗВОРИ» - у урбанистичкој целини ИЗВОРИ, обухвата постојећи бањски парк. Планирано је његово проширење на простор између бањског пута, Топлице и постојећих базена, са укупном површином од 1.73ha. Уређење овог парка захтева измештање зелене пијаце на нову локацију. Његова реконструкција и ревитализација подразумева примену норматива за градске паркове, уз очување специфичности као традиционално обележје зачетака Бање, према следећим правилима уређења:

- 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;
- задржати и ревитализовати постојећу чесму-извор;
- у деловима парка, поред пешачких стаза, у њиховом саставу или у оквиру зелених површина уз стазе, могуће је постављање трмова и настрешица прилагођених амбијенту парка (са дрвеним стубовима и црепом као покривачем, са пузавицама) за заштиту корисника парка од сунца или кише;
- површина под настрешицама и трмовима не сме бити већа од 2-3-% укупне површине парка;
- омогућити пешачку везу са комплексом базена и хотела;
- реализацију озелењавања и уређења извршити према посебном Пројекту уређења и озелењавања.

4.2. ОСТАЛО ЗЕЛЕНИЛО НА ЈАВНОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

Остало зеленило на јавном грађевинском земљишту чине два сквера и местимично заштитно зеленило у оквиру саобраћајница.

СКВЕР 1 – је формиран на простору између Топлице, постојећег породичног становања (блок 11.1.) и нове саобраћајнице паралелне са током Топлице, са укупном површином од 0.19ha.

СКВЕР 2 – је формиран на простору између бањског пута, блока у изградњи «МБ»консалтинг (блок 7), новог корита Лековите реке и нове саобраћајнице која спаја бањски пут са новом саобраћајницом дуж Топлице, са укупном површином од 0.14ha.

ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО У ОКВИРУ САОБРАЋАЈНИЦА – обухвата делове парцела које су настале између новог регулационог профила бањског пута и Лековите реке и између нове саобраћајнице и Регулисаног корита Топлице. Ове површине су урачунате у саобраћајне површине.

За уређење наведених зелених површина применити следеће услове:

- зеленило треба да има превасходно заштитну функцију, нарочито на скверу 1 и у оквиру саобраћајница;
- зеленило на скверу 2 планирати као саставни део парка ПРОМЕНАДА и НОВОГ ТРГА;
- врсте зеленила планирати према расположивом простору, локацијским условима, карактеру и типу површине;
- није дозвољено оградавање ових површина никаквим оградама;

- дозвољена је примена аутохтоних врста зеленила без значајне примене високог растиња и уређење цвећњака;
- уређење скверова спровести према Пројекту озелењавања а заштитног зеленила у оквиру саобраћајница према Главним пројектима саобраћајница, у складу са овим условима.

4.3. БАЊСКИ ТРГ НА ЈАВНОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

Између новог корита Лековите реке, постојећег породичног становања (блок 11.3.), бањског пута и сквера 2. овим ПДР дефинисан је **НОВИ БАЊСКИ ТРГ** као пешачка површина, којом се завршава бањски парк ПРОМЕНАДА, успоставља веза са портом цркве, сквером 2 и самим бањским парком, на укупној површини од 0.34ха. Овај трг треба да омогући релаксацију после шетње парком, уз кафу, сок или неки догађај из области културе (изложба у малој галерији, музика на отвореном, рецитал...), па чак и куповину детаља који ће бити сећање на боравак у овој бањи. За овај простор потребна је израда УП и пројекат уређења са положајним планом зеленила према следећим условима:

- да би се формирао трг, уз бањски пут и породично становање, планирати објекте у које ће бити смештени комерцијални садржаји културе (галерије, тремови за музицирање...), трговине, угоститељства, занатства, забаве;
- објекте поставити на регулационој линији бањског пута (како би се могли користити са трга и са пута) и према међи ка породичном становању (као разграничење две различите функције и заштиту породичног становања од буке и догађања на тргу);
- објекте градити од материјала који одговарају амбијенту бање: дрво, камен опека, бетон, цреп;
- планирати баште на отвореном са настрешницама и сунцобранима;
- спратност ових објеката не сме бити већа од (По)+П+Пк, пожељно само (По)+П;
- трг отворити према Лековитој реци, порти цркве и скверу 2;
- пешачки површине са терасама на отвореном, које су основ овог трга, поплочати каменом, који има особине за поплочавање екстеријера, различитим бојама и формирањем карактеристичних мотива, везаних за поједине функције и делове трга;
- у делове пешачких површина уградити одговарајуће зеленило: висока стабла, травњаке, цвећњаке, жбуње;
- није дозвољено оградавање трга никаквим оградама;
- тргу и сваком објекту обезбедити приступ за инвалидна лица;
- урбанистички параметри за уређење трга су:

површина трга..... 0.34 ha
 степен заузетости земљишта.....Sz=20%, max 30%
 индекс изграђености.....S_i=0.4 до 0.5
 спратност.....(По)+П до (По)+П+Пк
 паркирање.....само за запослене

- за уређење трга потребна је израда Урбанистичког пројекта са положајним планом зеленила.

4.4. БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА НА ЈАВНОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

Бициклистичка стаза, као један од видова рекреације у комплексу нове Бање, планирана је (у складу са награђеним конкурсним решењем), у регулационом профилу корита реке Топлице, на врху максор корита. Ова стаза, у принципу, служи за службена возила водопривреде, која контролишу стање корита и водостај. Зато је треба уредити према следећим условима:

- стаза почиње од југозападне границе овог ПДР и протеже се дуж тока Топлице све до регионалног пута;
- површина бициклическе стазе је урачуната у регулациони профил реке Топлице, у захвату овог ПДР;
- стазу урадити са чврстом подлогом, према условима и уз сагласност, које дефинише надлежно водопривредно предузеће Србије;
- стаза се може користити као бициклическа у рекреативне сврхе само онда, када нема никаквих опасности од високих вода;
- ширина бициклическе стазе једнака је попречном профилу саобраћајнице за контролу корита и водостаја, према условима надлежног водопривредног предузећа;
- пожељно је са обе стране стазе засадити живу ограду од одговарајуће врсте зеленила, висине до 0.50m, уколико то надлежно водопривредно предузеће одобри;
- пожељно је омогућити везу бициклическе стазе са парком ИЗВОРИ, АКВА ПАРКОМ, парком ПРОМЕНАДА и новим бањским ТРГОМ.

4.5. СИСТЕМИ И ОБЈЕКТИ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

4.5.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА И ОБЈЕКТИ

Улична мрежа предвиђена Планом детаљне регулације, планирана је на основу концепта саобраћајница који је утврђен у ПГР за насеље Горња Топлица.

Предвиђена је изградња новог моста 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 и бициклическом стазом поред Топлице треба да омогуће лакшу доступност бањских садржаја свим корисницима простора.

Паркирање возила је предвиђено у оквиру сваког блока / комплекса, у складу са капацитетима планиране изградње.

4.5.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

4.5.2.1. СИСТЕМ ВОДОСНАБДЕВАЊА

Планом генералне регулације за насеље Горња Топлица, предметно подручје је повезано са водоводном мрежом овог насеља преко главног цевовода Ø 200 mm, који иде дуж саобраћајнице (која са јужне стране тангира предметно подручје) и прстенасто је повезана са оба резервоара насеља Горња Топлица.

У предметном подручју, планирана је секундарна водоводна мрежа од цеви Ø 100 mm, које су у прстенастој вези са главним доводом воде, чиме је обезбеђена максимална сигурност водоснабдевања свих будућих корисника воде у овој зони.

Дуж главног довода воде Ø 200 mm су планирани противпожарни хидранти, на међусобном размаку од 100 до 150 m, чиме се обезбеђује противпожарна сигурност за све планиране објекте.

Приликом изградње нове водоводне мреже, избор материјала и положај цевовода у профили саобраћајница усагласити са надлежним предузећем, а у свему према условима, број 608 од 02.10.2007. године, издатим за потребе израде Плана детаљне регулације.

4.5.2.2. СИСТЕМ ОДВОЂЕЊА УПОТРЕБЉЕНИХ ВОДА

Дуж десне обале реке Топлице је планиран сабирни колектор фекалне канализације Ø 200–Ø300–Ø350mm, који иде до планираног постројења за пречишћавање отпадних вода, низводно од насеља. У свим планираним и постојећим саобраћајницама, планирани су секундарни огранци за прикупљање и одвођење употребљених отпадних вода, најмањег пречника Ø 200 mm са одговарајућим

бетонским контролним шахтовима, снабдени ливено – гвозденим шахт – поклопцима, отпорним на планирано саобраћајно оптерећење.

4.5.2.3. СИСТЕМ ОДВОЂЕЊА ПОВРШИНСКИХ ВОДА

Повољна конфигурација терена уз регулисано корито реке Топлице, пружа могућност за ефикасно одвођење оборинских вода у реципијент реку Топлицу и то најкраћим путем. Прихватање атмосферских вода са коловоза саобраћајница је путем «Гајгер» сливника Ø 450 mm са ливено – гвозденим решеткама и са одводном цеви Ø 150 mm до најближе шахте кишне канализације. Изливи у реку Топлицу се планирају са «мобилним» поклопцима и заштитним решетакама, чиме се онемогућава случајно или намерно зачепљење излива у реципијент.

4.5.2.4. НАЧИН КОРИШЋЕЊА И ЗАШТИТЕ ИЗВОРИШТА СЛАБОМИНЕРАЛНЕ ВОДЕ

ОБАВЕЗНЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ СУ:

- заштита извора и тока топле воде са Лековитим блатом и тока реке Топлице;
- спречавање свих активности које би могле негативно да утичу на бањске воде у смислу поремећења количина и квалитета воде;
- дефинисање подручја бање са мерама за заштиту лековитог фактора, испуњавање захтева свих важећих прописа за заштиту земљишта, воде и ваздуха у ширем подручју просторног обухвата Плана;
- земљиште и водене површине у подручју изворишта бањске воде, као основног природног ресурса, заштитити од намерног или случајног загађивања и других утицаја, који могу неповољно деловати на квалитет и здравствену исправност воде.

4.5.2.5. ВОДОТОКОВИ

Водно земљиште на подручју Плана детаљне регулације чини регулисано корито Топлице и каналисано корито јазу - Лековите реке.

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).

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.

У реку Топлицу и јаз – Лековиту реку дозвољено је испуштање вода које гарантују II класу, на основу Уредбе о категоризацији водотока.

4.5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА И ОБЈЕКТИ

Опис постојећег стања

Насеље Горња Топлица електричну енергију добија из правца Љига преко 10 kV далековода, који напаја већи број трафостаница 10/0,4 kV, укупне инсталисане снаге 6,3 MVA.

Постојећи 10 kV далековод је делимично изграђен на дрвеним стубовима, не задовољава садашње и будуће потребе, па се мора реконструисати на бетонским стубовима, са одговарајућим пресеком проводника.

Сви средњенапонски електроенергетски објекти су грађени за напонски ниво 10 kV.

Обзиром да се према студији «Даљи развој електродистрибутивне мреже и избор средњег напона на подручју ЕПС – ЈП «Електродистрибуција» Краљево, Електродистрибуција Ваљево и Електродистрибуција Лазаревац», овај напонски ниво гаси, то се далеководи и трафостанице 10/0,4 kV морају реконструисати, у циљу превођења на нови напонски ниво 20 kV и повећања снаге за будуће потребе потрошача ове зоне.

Постојећи електроенергетски објекти задовољавају садашње потребе, али не располажу резервом у снази, за потребе нових потрошача.

Планирано стање

За потребе нових потрошача у зони Плана детаљне регулације, треба обезбедити нову инсталисану снагу од 3,15 MVA односно, једновремену максималну снагу 2,3 MW.

У том циљу, сагласно техничким условима надлежне Електродистрибуције Лазаревац, треба изградити нове, примарне објекте, и то:

- трафостаница 110/35/20 kV «Љиг» у Љигу, снаге 2 x 31,5 MVA, у I – ој фази 1 x 31,5 MVA;
- трафостаница 35/20 kV «Горња Топлица», снаге 2 x 8 MVA;
- далековод 35 kV Љиг – Горња Топлица, на челично решеткастим стубовима са АЛС проводницима 3 x 95 mm².

За напајање потрошача у предметној зони, треба изградити четири (4) нове трафостанице 20/10/0,4 kV, типа MBTS, од чега су три снаге по 630 KVA а једна снаге 2 x 630 KVA.

Нове трафостанице 20/10/0,4 kV ће се напајати из планиране трафостанице 35/20 kV «Горња Топлица» кабловским водовима 20 kV, сличним типу ХНЕ 49А 3 x (1 x 150) mm².

Постојећи далековод 10 kV, који напаја трафостанице у предметном подручју, треба реконструисати за напонски ниво 20 kV, што се односи и на TS10/0,4 kV.

У све постојеће и планиране трафостанице треба уградити преклопне трансформаторе 20/10/0,4 kV, јер ће се трафостанице, у I – ој фази експлоатације, користити под напоном од 10 kV а касније, после изградње трафостанице 35/20 kV и трафостанице 110/35/020 kV «Љиг» у Љигу, прикључиће се на нови напонски ниво од 20 kV.

Све трафостанице треба да су повезане у прстен односно, потребно је да имају и резервно напајање.

Постојећу нисконапонску мрежу, у предметном комплексу, треба реконструисати у центарлним зонама као кабловску, са кабловима типа XPOO – ASJ или PPOO – ASJ, одговарајућег пресека.

За новопланиране мреже 0,4 kV, напајаних из нових трафостаница 20/10/0,4 kV, мрежа 0,4 kV ће се реализовати искључиво као кабловска. У периферним зонама, постојећа мрежа 0,4 kV ће се реконструисати на бетонским стубовима са кабловским снопом ХОО / О – А одговарајућег пресека, са додатним водовима 2 x 16 mm² за јавну расвету.

Поред саобраћајница ће се изградити мрежа јавне расвете са натријумовим светиљкама, снаге 70 до 150 W. Светиљке ће се постављати на стубовима ваздушне мреже 0,4 kV, а где иста не постоји, градиће се независна јавна расвета на челичним стубовима.

4.5.4.СИСТЕМ ТОПЛИФИКАЦИЈЕ И ПРАТЕЋИ ОБЈЕКТИ

Са становишта заштите животне средине и економског аспекта, пожељно је да се за потребе грејања објеката користе термоминерални ресурси.

До изградње гасоводне мреже, грејање објеката ће се вршити на еколошки прихватљив начин, без било каквих утицаја на стање животне средине.

4.5.5.СИСТЕМ ТТ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ОБЈЕКАТА

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 и 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.

5. БИЛАНСИ ПЛАНИРАНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ ПРОСТОРА

Планирана организација простора, однос јавног и осталог грађевинског земљишта, као и организација простора по карактеристичним урбанистичким блоковима, приказана је у поглављима 2. и 3. и табелама од 1-11. У табели 24. дата је планирана организација простора у урбанистичкој зони БАЊА ВРУЈЦИ са приказом површина по урбанистичким целинама.

ТАБЕЛА 23

УРБАНИСТИЧКА ЗОНА БАЊА ВРУЈЦИ

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА			
Ред.бр.	НАМЕНА	ПОВРШИНА/ха	УЧЕШЋЕ У ЦЕЛИНИ/%
1.	Улице	0.92	3.13
2.	Реконстр. и проширен бањски парк «Извори»	1.73	5.88
3.	река Топлица	2.53	8.60
4.	Бициклистичка стаза	у оквиру регулационог корита Топлице	
5.	јаз-Лековите река	0.03	0.10
6.	Комплекс постојећег хотела-реконструкција	1.80	6.12
7.	Нови аква-парк (са реконстр. пост. базенима)	1.24	4.22
СВЕГА УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА ИЗВОРИ		8.25	28.05
8.	Улице	2.77	9.42
9.	Нови бањски парк «Променада»	2.13	7.24
10.	Зеленило (скверови 1. и 2.)	0.33	1.12
11.	Нови трг (између цркве, Лековите реке и пута)	0.34	1.16
12.	Река Топлица	2.61	8.87
13.	Бициклистичка стаза	у оквиру регулационог корита Топлице	
14.	Јаз-Лековита река	0.84	2.86
15.	Туристички, рекреативни и бањски садржаји	10.14	34.48
16.	Становање	1.07	3.64
17.	Црква	0.93	3.16
СВЕГА УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА НОВА БАЊА		21.16	71.95
УКУПНО УРБАНИСТИЧКА ЗОНА БАЊА ВРУЈЦИ		29.41	100.00

6. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

6.1. ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

За потребе израде ПГР насеља Горња Топлица урађена је и донета СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ, према којој је концепт заштите и унапређења животне средине за подручје ПДР заснован 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.

Стратешком проценом утицаја на животну средину, дефинисане су еколошке целине са посебни условима заштите. У овом ПДР, део стратешке процене се односи на:

ЕКОЛОШКУ ЦЕЛИНУ «БАЊА ВРУЈЦИ» која 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:

- **«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 Топлице и Лековите реке од деградације и загађивања;
- функционално повезивање са целинама и зонама у залеђу;
- оживљавање пејзажа, интеграција приобаља реализацијом 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.

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.

ЗОНА «ИЗВОРИ» (зона са режимима заштите) – обухвата зоне заштите извора слабоминералне воде. Планирани режими су:

- 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.

ЗОНА «НОВА БАЊА» (зона са посебним условима коришћења и уређења). Посебни услови су:

- 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 интензитете буке, емисију опасних и штетних гасова и честица.

ЗОНА «ТОПЛИЦА» (зона са посебним условима коришћења и уређења). Посебни услови су:

- 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.

6.1.1. ЗАШТИТА ВОДА

Заштиту вода (површинских и подземних) од загађивања спроводити:

- 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.

6.1.2. ЗАШТИТА ВАЗДУХА

Заштиту ваздуха од загађивања спроводити 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 - објекта 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.

6.1.3. ЗАШТИТА ЗЕМЉИШТА

Заштиту земљишта као необновљивог (тешко обновљивог) природног ресурса спроводити 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.

6.1.4. 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.

6.1.5. ЗАШТИТА ОД ПРЕКОМЕРНЕ БУКЕ

Заштиту од буке у валоризованим еколошким зонама спроводити:

- 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.

6.1.6. 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.

6.1.7. ЗАШТИТА ОД ЈОНИЗУЈУЋИХ И НЕЈОНИЗУЈУЋИХ ЗРАЧЕЊА

Заштита од јонизујућих и нејонизујућих зрачења на подручју ПГР и ПДР 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 Пројеката могућих и потенцијалних извора зрачења;
- применом мера заштите и мониторинга животне средине.

6.1.8. 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 климатске 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 тачећим местом са славинам, 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.

6.2. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Пошто на подручју овог Плана нема заштићених природних добара, заштита посебних природних вредности и одлика, спроводиће се кроз заштиту постојећих и новостворених 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 предеоне целине;
- пејзажно уређење индивидуалних парцела усагласити са локационим условима и условима зоне којој припадају.

6.3. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

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

Но, то не значи да реализацијом нових бањских садржаја неће бити реализовани нови објекти, које једном треба прогласити за културна добра, која могу бити саставни део туристичке понуде. Зато треба одговорно планирати, пројектовати и реализовати нове амбијенталне целине и сваки објекат у зони БАЊА ВРУЈЦИ. Можда једног дана нови хотел, нови парк или нови трг, стекну услове да постану непокретно културно или природно добро. То би за ову Бању било значајно.

6.4. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

6.4.1. ЗАШТИТА ОД ПОПЛАВА

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

6.4.2. ЗАШТИТА ОД 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. У обухвату овог ПДР нема евидентираних активних ни умирених клизишта. У току реализације нових објеката предузимати све потребне мере заштите, или обуставити изградњу, уколико се примете покретања тла.

6.4.3. ЗАШТИТА ОД ЗЕМЉОТРЕСА

Цело насеље Г. Топлица 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 ПДР, 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.

6.4.4. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

Основну меру заштите од пожара на подручју ПДР, представља добро опремљена и организована служба противпожарне заштите, са системима водоводне и хидрантске мреже, са минималним пречником не мањим од $\varnothing 100$ mm (према противпожарним прописима).

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

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

Најближа противпожарна служба је у насељу Мионица.

6.4.5. ЗАШТИТА ОД РАТНИХ РАЗАРАЊА

Према условима надлежног Министарства одбране, за подручје овог ПДР, 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 ПДР, основ су за израду тих конкретних програма заштите.

7. ОГРАНИЧЕЊА ЗА ИЗВОЂЕЊЕ ОДРЕЂЕНЕ ВРСТЕ РАДОВА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА

Цела урбанистичка зона БАЊА ВРУЈЦИ а посебно урбанистичка целина НОВА БАЊА, леже на изворима слабоминералне воде, која је основни покретач бањског туризма. Изградња нових бањских капацитета планирана је управо над изворима. Зато је, пре свих врста радова, који се односе на фундирање објеката, укопавање траса комуналне инфраструктуре, уређење и одржавање целог простора, обавезно геолошко испитивање терена и строго поштовање свих мера заштите, дефинисаних СТРАТЕШКОМ ПРОЦЕНОМ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ.

8. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У програму уређивања јавног грађевинског земљишта приказане су оријентационе позиције и износи за откуп земљишта за потребе јавних саобраћајница, водотокова и осталих површина за јавно коришћење, као и за опремање и изградњу потребне инфраструктуре у подручју Плана детаљне регулације.

Потребна средства за откуп и уређење се обезбеђују из буџета општине и других извора (републички), као и за опремање и изградњу потребне инфраструктуре. За потребе обезбеђења земљишта за водотокове надлежно је ЈП «Србијаводе».

Пошто се Планом детаљне регулације предвиђа превођење дела постојећег јавног грађевинског земљишта у остало грађевинско земљиште, могуће је решавати имовинско – правне односе и путем замене земљишта.

ТАБЕЛА 24

О П И С Р А Д О В А на јавном грађевинском земљишту			
Изградња и уређење саобраћајница и водотокова			
1.	1.	откуп земљишта за улице 119 ари × 24.000,00	2.856.000,00
	2.	откуп земљишта за парк Извори 166 ари × 48.000,00	7.968.000,00
	3.	откуп земљишта за трг и сквер 46 ари × 48.000,00	2.208.000,00
	4.	откуп земљишта за Лековиту реку 48 ари × 24.000,00	1.152.000,00
	5.	изградња планираних саобраћајница 11.900 m ² × 1.600	19.040.000,00
	УКУПНО (1)		
Изградња електроенергетских инсталација			
2.	6.	изградња 10 kV снаге 630 KVA сличне типу MBTS ком. 3× 3.000.000,00	9.000.000,00
	7.	изградња ТС 20/10/0,4 kV снаге 2 x 630 KVA сличне типу MBTS ком. 1 x 4.500.000,00 = 4.500.000,00	4.500.000,00
	8.	испорука и полагање каблова 20kV типа ХНЕ 49А 3 x (1 x 150) mm ² до нових ТС 20/10/0,4 kV у комплексу са новопланиране ТС 35/20 kV «Горња Топлица» km 4 x 2.200.000,00 = 8.800.000,00	8.800.000,00
	9.	реконструкција постојећих 10 kV далеководи у циљу превођења 20 kV напона (далеководи се реконструишу на бетонским стубовима са кабловским снопом ХНЕ 48/О – А 3 x (1 x 70) + 50 mm ² са дислоцирањем у појединим зонама) km 2,1 x 1.600.000,00 = 3.360.000,00	3.360.000,00
	10.	изградња кабловске мреже 0,4 kV од новоизграђених ТС 20/10/0,4 kV до потрошача у зони плана, кабловима типа ХРОО – АSJ или РРОО –АSJ 4 x 150 mm ² km 3,5 x 1.500.000,00 = 5.250.000,00	5.250.000,00
	11.	изградња и реконструкција мреже 0,4 kV на бетонским стубовима са кабловским снопом ХОО/О – А одговарајућег пресека са додатним водовима 2 x 16 mm ² за напајање јавне расвете km 1,2 x 1.300.000,00 = 1.560.000,00	1.560.000,00
	12.	израда јавне расвете на стубовима мреже 0,4 kV са уградњом натријумових светилки снаге 70 до 150 W, зависно од значаја саобраћајница km 1,2 x 300.000,00 = 360.000,00	360.000,00
	13.	израда независне јавне расвете на челичним канделабрима са натријумовим светилкама снаге до 150 W у главним саобраћајницама 250 W, са кабловским напајањем из одговарајуће ТС km 5,5 x 1.300.000,00 = 7.150.000,00	7.150.000,00
УКУПНО (2)			39.980.000,00
Изградња телекомуникационих инсталација			
3.	14.	Трасирање m´ 1.250 × 55,00	68.750,00
	15.	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 m´ 1.250×3.000,00	3.750.000,00
	16.	Испорука и полагање у кабловској канализацији каблова типа ТК 59 m´ 275×2.200,00	605.000,00
	17.	испорука потребног материјала и израда кабловске канализације са осам кабловских цеви Ø 110 m´ 150 × 1.100	165.000,00
	18.	материјал и израда рачвастог наставка на каблу типа ТК 59 GM до 300×4 ком. 11×45.000,00	495.000,00
	19.	материјал и израда изводног стубића на бетонском постољу ком. 2×45.000,00	90.000,00
	20.	испорука потребног материјала и израда унутрашњег извода ком 8 × 85.000	680.000,00
	УКУПНО (3)		

Изградња водоводних и канализационих инсталација			
4.	21.	изградња уличне водоводне мреже заједно са трошковима земљаних, грађевинских и инсталатерских радова Ø 200 ´m 1.800 × 4.000,00 Ø 100 ´m 950 × 2.000,00	9.100.000,00
	22.	набавка и уградња уличних противпожарних хидраната, комплет са грађевинским и инсталатерским радовима Ø 80 ком. 16 × 50.000,00	800.000,00
	23.	изградња уличне фекалне канализације, заједно са земљаним радовима и изградњом шахтова на поклопцима Ø 300 ´m 800 × 6.000,00 Ø 200 ´m 1.700 × 3.000,00	9.900.000,00
	24.	изградња уличне кишне канализације, заједно са земљаним, грађевинским и инсталатерским радовима Ø 400 ´m 400 × 8.000,00 Ø 300 ´m 200 × 5.000,00	4.200.000,00
	УКУПНО (4)		24.000.000,00
	УКУПНО (1+2+3+4)		103.057.750,00

9. ПОСЕБНИ ЗАХТЕВИ, УСЛОВИ И ПРОПИСИ ЗА ПРОГЛАШЕЊЕ БАЊЕ

Према важећем Закону о бањама («Сл. гл. РС» број 80/92, члан 1,2,3 и 8):

- бања је подручје на коме постоји и користи се један или више природних лековитих фактора и које испуњава услове у погледу уређености и опремљености за њихово коришћење;
- природним лековитим фактором сматрају се: термална и минерална вода, ваздух и лрковито блато (пелоид), чија су лековита својства научно испитана и доказана;
- сматра се да су испуњени услови у погледу уређености и опремљености подручја, ако бања има: организовану здравствену службу, објекте и уређаје за коришћење природног лековитог фактора, објекте за смештај и боравак посетилаца и одговарајуће комуналне и друге објекте (водовод, канализација, саобраћајнице, ПТТ и електрообјекте, **јавне зелене и рекреативне површине**).
- Влада РС, на предлог општине и других заинтересованих субјеката (посебан елаборат о утврђивању подручја бање), утврђује подручје бање на основу извршених свих прописаних потребних истраживања, на који ће надлежно министарство дати мишљење о испуњености услова (из чл. 2. наведеног Закона о бањама) а влада Републике Србије га потврдити.

Пошто је бања Врујци, ППРС и РПП Колубарског округа, планирана као једна од бања са националним рангом трећег степена у оквиру централне туристичке зоне ВАЉЕВСКЕ ПЛАНИНЕ, потребно је извршити Законом дефинисане припремне радове, да би овај ПДР могао бити континуално реализован и да би дошло и до њеног званичног проглашења. У припремне радове спадају:

- 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 (слбоминерална вода) а истовремено и одређивања начина фондирања 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;
- 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;

- 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;
- израда остале урбанистичке документације, којом ће се спроводити овај ПДР;
- јасна правила о дефинисању зона заштите изворишта и коришћењу основног природног ресурса-слабоминералне воде;
- изградња и унапређење саобраћајне мреже у насељу и опремање недостајућом комуналном инфраструктуром;
- 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;
- проширење радних места у оквиру пословања кроз проширење функције становања или само пословања у оквиру индивидуалних парцела, на осталом грађевинском земљишту.

10. **ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ И ОРГАНИЗОВАЊЕ КОНКУРСА**

Због специфичности претежних намена сваког планираног блока, детаљнијег испитивања капацитета и начина обликовања сваког блока и објекта, као и због недостатка детаљног истраживања терена, овај План детаљне регулације урбанистичке зоне БАЊА ВРУЈЦИ, **не може се реализовати директно**. Његова реализација ће се спроводити на основу даље разраде, **израдом нових Урбанистичких пројеката, према ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА из овог ПДР**.

За поједине блокове, чије је уређење од изузетног значаја за Бању:ПАРК ПРОМЕНАДА, ПАРК ИЗВОРИ и АКВА-ПАРК, поред УП, потребна је израда Пројеката озелењавања са положајним планом зеленила, са посебним елементима за учешће воде у организацији простора.

Није обавезно али се препоручује расписивање конкурса за паркове, посебно за ПАРК ПРОМЕНАДА, јер он представља (поред слабоминералне воде) просторну, урбанистичку и еколошку окосницу даљег развоја Бање.

11. **СМЕРНИЦЕ ЗА ПРИМЕНУ И СПРОВОЂЕЊЕ ПДР**

Реализација овог ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ зависиће од континуитета израде Урбанистичких пројеката и потребне специфичне документације (дефинисане Правилима грађења), од доследне примене Правила грађења за израду УП и поштовања законске процедуре у њиховом потврђивању. Спровођење овог ПДР дефинисано је у поглављима 10. 11. и Правилима грађења за сваки карактеристичан блок. Сва правила грађења по блоковима, дефинисана поглављем II, треба третирати као правила за израду урбанистичких пројеката и потребне специфичне инвестиционе документације, у оквиру које је могуће извршити детаљнију анализу услова за сваки појединачни блок, не одступајући од општих правила грађења, дефинисаних овим ПДР.

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ЗА СИСТЕМЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ ОД ЈАВНОГ ИНТЕРЕСА

1.1. СИСТЕМ САОБРАЋАЈА

Саобраћајнице су предвиђене за двосмерни саобраћај, укупне ширине коловозних траке од 6,0 m.

Коловозну констукцију саобраћајница димензионисати за тежак саобраћај за деоницу локалног пута.

Минимални полупречници кривина су 15 m, а максим. подужни падови су 12%.

Попречни падови коловоза су минимално 2,5 % у правцу. Заобљења на укштањима саобраћајница вршити са минималним пречником заобљења $r=12$ m.

Хоризонтална и вертикална сигнализација у подручју се решава израдом одговарајућих пројеката, у складу са законским прописима.

Координате темених и осовинских тачака, као и елементи кривина дати на графичком прилогу број 4 . - «План саобраћајница и водотокова са регулационим и нивелационим решењима» су оријентациони, а дефинитивни подаци се утврђују у идејном и главном пројекту.

1.2. СИСТЕМ ВОДОСНАБДЕВАЊА, ОДВОЂЕЊА УПОТРЕБЉЕНИХ И АТМОСФЕРСКИХ ВОДА

Водовод трасирати једном страном улице, супротној од фекалне канализације, на одстојању 1,0m од ивичњака.

Атмосферску канализацију трасирати осовином коловоза или на 1,0m од ивичњака, ако је фекална канализација трасирана осовином улице.

Хориозонтално растојање између водоводне и канализационе цеви и зграда, дрвореда и других затечених објеката не сме бити мања од 2,5m.

Тежити да водоводне цеви буду изнад канализационих, а испод електричних каблова при укрштању.

Минимална дубина укопавања цеви водовода и канализације је 1,0m од врха цеви до коте терена, а подови према техничким прописима у зависности од пречника цеви.

Минимални пречник уличне водоводне мреже треба да је $\varnothing 100\text{mm}$ (због противпожарне заштите објеката). Водоводну мрежу градити у прстенастом систему, где год је то могуће.

Минимални пречник уличне фекалне канализације је $\varnothing 200\text{mm}$, кућног прикључка је $\varnothing 150\text{mm}$.

Минималне пречнике уличне атмосферске канализације је $\varnothing 300\text{mm}$, а дубине и подови према прописима из ове области.

Избор материјала за изградњу водоводне и канализационе мреже као и опреме, извршити уз услове и сагласности надлежног Јавног комуналног предузећа «Мионица» из Мионице.

За одвођење атмосферских вода са површина улица и тротоара, постављају се сливници са таложницима.

Размак између сливника за саобраћајнице са малим подужним падовима је 50-100m, односно до 30m за саобраћајнице са великим подужним падом.

На канализационој мрежи код сваког рачвања, промене правца у хоризонталним или вертикалним смислу, промене пречника цеви, као и на правим деоницама на растојању приближно 160 D, представљају се бетонски ревизиони силаз Ø 1000mm са одговарајућим ливено – гвозденим шахт поклопцима.

Појас заштите главних цевовода износи најмање по 2,5m од спољне ивице цеви. У појасу заштите није дозвољена изградња објеката, ни вршење радњи које могу загадити воду или угрозити стабилност цевовода.

Забрањена је изградња објеката и сађење засада над разводном мрежом водовода и канализације. Власник непокретности који се налази испод, изнад или поред комуналног објекта (водовода или канализације) не може обављати радове који би ометали пружање комуналних услуга.

Водомер мора бити смештен у посебно изграђени шахт и испуњавати прописане норме квалитета. Водоводни шахт се поставља максимално 2,0m од регулационе линије.

Забрањено је извођење физичке везе градске водоводне мреже са мрежама другог изворишта, хидранти, бунари и пумпе.

1.3. СИСТЕМ СНАБДЕВАЊА ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ

Електроенергетске објекте, у предметној зони, треба градити према одобреним пројектима, сагласно техничким условима надлежне Електродистрибуције, техничким прописима Електродистрибуције Србије и важећим прописима за ову врсту објеката.

Надземне мреже и далеководи морају одговарати условима дефинисаним «Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV» и условима из «Правилника о техничким нормативима за изградњу нисконапонских надземних водова».

Кабловску мрежу ниског и средњег напона треба градити уз испуњење услова дефинисаним Техничком препоруком број 3. Електродистрибуције Србије «Избор и полагање енергетских каблова у електродистрибутивним мрежама 1 kV, 10 kV, 20 kV, и 35 kV».

Приближавање и укрштање енергетских каблова са другим инсталацијама и објектима, може се вршити ако су испуњени следећи услови:

- да је минимални размак у односу на телекомуникационе водове од 0,5 m;
- у односу на водоводну и канализациону мрежу, минимални размак треба да износи 0,5 m, за каблове 35 kV, 0,4 kV и остале каблове;
- у односу на гасовод, минимални размак је 0,8 m у насељима, и минимално 1,2 m ван насеља;
- код паралелног вођења за топловод, минимално растојање је 0,7 m за каблове 35 kV односно 0,6 m за остале каблове;

Није дозвољено паралелно вођење електроенергетских каблова изнад или испод водовода и канализације, топловода и гасовода.

Код укрштања, минимални размак треба да износи:

- за телекомуникационе каблове.....0,5 m
- за водовод и канализацију.....0,4 m за
35 kV каблове односно 0,3 m за остале каблове;
- за гасовод.....0,8 m

Ако се потребни минимални размаи не могу обезбедити, енергетски кабл се мора положити у заштитну цев минимално 2,0 m са обе стране места укрштања, или целом дужином паралелног вођења.

Угао укрштања треба да је што ближе углу од 90°.

По могућству, каблове треба полагати у зеленим површинама, поред саобраћајница и пешачких стаза, на удаљености од 1,0 m од коловоза, односно 0,5 m од пешачких стаза.

1.4. СИСТЕМ ТТ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Месна телефонска мрежа се полаже слободним цевима планиране ТТ канализације или је подземна а изводи се кабловима типа ТК 59 слободно положеним 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 ако с полаже у земљаном рову.

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 паралелног 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.

1.5. СИСТЕМ ТОПЛИФИКАЦИЈЕ

У Плану генералне регулације за насеље Горња Топлица, перспективно је предвиђено прикључење подручја 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 објекта термоминерални ресурси.

2. ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ НА ЈАВНОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

За парк на јавном грађевинском земљишту: **ИЗВОРИ, СКВЕРОВЕ 1 и 2, БИЦИКЛИСТИЧКУ СТАЗУ и НОВИ ТРГ**, потребна је израда нових Урбанистичких пројеката са посебним Пројектом озелењавања. Пошто на овим просторима није планирана изградња (или је она минимална: од 2-5% од укупне површине блока), **у поглављу 4.** (од 4.1.-4.4.) дефинисана су **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**, на основу којих треба урадити наведену урбанистичку документацију.

3. ЗА ИЗГРАДЊУ ПО БЛОКОВИМА ПРЕМА ПРЕТЕЖНОЈ НАМЕНИ

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА «ИЗВОРИ»

БЛОК 1 «АКВА-ПАРК»

ЗОНСКИ КАРАКТЕР, УРБАНА И ФИЗИЧКА СТРУКТУРА

Зонски карактер овог блока дефинисан је положајем између Топлице, хотела «Врујци», бањског пута и парка «Извори». У оквиру њега су постојећи базени хотела «Врујци» и извор слабоминералне воде, коју користе базени. Базени су изграђени осамдесетих година прошлог века и од онда у њих није много улагано. Овим ПДР планирана је реконструкција и ревитализација овог блока до нивоа АКВА-ПАРКА. Основни програм урбане и физичке структуре представља специфичан садржај водених и зелених површина. Овај блок реализовати на основу новог УП и посебног Плана озелењавања.

НАМЕНА ПРОСТОРА И ОБЈЕКТА

АКВА-ПАРК организовати као пратећу функцију хотела «Врујци». Извршити реконструкцију постојећих базена и пешачких површина према стандардима за бањске базене. Увести нове садржаје са воденим површинама: више отворених базена за различите видове рекреације (групни jakuzzi, master-blaster, тобоган, «дивља река»..), нове поплочане пешачке површине које повезују све садржаје аква-парка са хотелом и парком «Извори», мали отворени амфитеатар, билетарницу, кафе-бар, отворени терен за одбојку, пешчаник или зелени базен за игру деце, зелене површине са примереним начином озелењавања и остале садржаје према нормативима за аква-паркове.

Планирати заштиту извора слбоминералне воде према условима надлежног јавног водопривредног предузећа.

ЛОКАЦИЈА И ПАРЦЕЛА

Локација има повољан положај у односу на насеље и остале садржаје у урбанистичкој зони БАЊА ВРУЈЦИ. Површина парцеле је дефинисана површином блока и на може бити мања од задате (1.24ha).

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

- површина за парцеле.....1.24ha
- степен заузетости земљишта (водене, поплочане површине и објекти).....Sz=до 50%
- површина под настрешницама и тремовима.... max 2-3-% укупне површине парка
- индекс изграђености.....Si=до1,0
- спратност.....само приземље

Због специфичних садржаја и важности улоге аква-парка у зони бање, заузетост земљишта не може бити већа од задате урбанистичким параметрима.

ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

Хоризонтална регулација у овом блоку је, такође, специфична. Задржати постојеће грађевинске линије на којима су постављени постојећи базени. Нову грађевинску линију према бањском путу поставити на 5-10m од регулационе линије бањског пута, према Топлици на 3-5m од ножице насипа а према парку «Извори» на 3-5m од међе.

Све пратеће објекте планирати унутар блока, уз базене и пешачке површине, осим билетанице која може бити на регулационој линији бањског пута и на међи према хотелу «Врујци».

СПРАТНОСТ И ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА

Спратност свих објеката у аква-парку је :ПРИЗЕМЉЕ. Висина приземне етаже зависиће од намене сваког пратећег објекта. Кота пода приземља пратећих објеката може бити у нивоу пешачке површине на коју се ослања или максимално до 0.60m од коте те пешачке површине.

ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ И СМЕШТАЈ ВОЗИЛА, УРЕЂИВАЊЕ И ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛА

Колски приступ блоку, за потребе снабдевања и одржавања аква-парка, као и за инвалидна лица, обезбедити са бањског пута, са максималним бројем до 10 паркинг места, на ободу парка, уз бањски пут.

За потребе корисника аква-парка, возила паркирати на јавном паркинг простору на другој страни бањског пута, који је дефинисан ПГР.

Уређивање парцеле подразумева организацију блока у складу са наменом, нивелационо сређивање терена, уређење партера, зелених и рекреационих површина, опремање целокупном комуналном инфраструктуром и одвођење површинских вода са парцеле према улици али ван суседних парцела.

Овај блок се може оградити према улици, стабилном транспарентном оградом до висине од 1.20m, а према свим осталим суседима живом оградом од одговарајуће врсте зеленила висине 0.90m.

Све капије се морају отварати унутар блока.

ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ И ОБЈЕКТИМА ЗА ИНВАЛИДНА ЛИЦА

За приступ блоку, надлежно ЈКП, које се стара о саобраћајницама, дужно је, да са јавног паркинга обезбеди рампу за везу са пешачким прелазом преко улице.

Унутар блока, инвеститор, је дужан да обезбеди приступ сваком објекту за инвалидска колица, као и континуално кретање инвалидских колица кроз цео блок.

ОБНОВА И РЕКОНСТРУКЦИЈА ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА

Извршити реконструкцију постојећих базена и пешачких површина у складу са нормативима за хотеле на минималном нивоу стандарда са три звезде.

ГРАЂЕВИНСКА СТРУКТУРА И ОБРАДА

За реконструкцију постојећих базена применити најсавременије материјале.

За попличавање пешачких површина могуће је применити разне савремене материјале за екстеријер, отпорне на воду, али се препоручује примена камена у различитим бојама (камени теписи у екстеријеру према посебном пројекту).

Пратећи грађевински објекти могу бити затворени са терасама, отворени, под настрешницама, са вењацима или пердама и сунцобранима (са дрвеним стубовима и црепом као покривачем, са пузавицама) за заштиту корисника парка од сунца или кише. У обликовању фасада применити што је могуће више природне материјале, ради формирања посебног амбијента, примереног локацији, њеној намени и амбијенту бањског насеља.

Препоручују се сложени коси кровови.

ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Релизација система комуналне инфраструктуре, зависи 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.

Закоришћење АКВА-ПАРКА, не може се издати употребна дозвола без добијених прикључака на укупну комуналну инфраструктуру.

ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И БЕЗБЕДОНОСНИ УСЛОВИ

Условне заштите и унапређивања животне средине остваривати континуално реконструкцијом постојећих, изградњом нових објеката и уређењем простора у складу са условима и мерама за овај блок, техничким и санитарним прописима и условима из Стратешке процене утицаја на животну средину.

Основне безбедоносне услове остварити применом сеизмичких, противпожарних и услова одбране и заштите становништва.

БЛОК 2.1. ХОТЕЛ «ВРУЈЦИ»

ЗОНСКИ КАРАКТЕР, УРБАНА И ФИЗИЧКА СТРУКТУРА

Постојећи хотел «Врујци» лежи између Топлице, нове саобраћајнице са новим мостом преко Топлице, бањског пута и блока АКВА-ПАРК, што дефинише његов зонски карактер.

Урбана и физичка структура су дефинисане изграђеним објектима хотела из осамдесетих година XX века. У складу са значајем хотелског смештаја у свакој бањи, овим ПДР планирана је реконструкција, доградња и надградња постојећих објеката, са увођењем потребних капацитета комерцијалних садржаја, примерених хотелу са најмање три звезде.

Непосредна веза са АКВА-ПАРКОМ је још један аргумент савременом хотелу са актуелним и занимљивим пратећим бањским садржајима.

НАМЕНА ПРОСТОРА И ОБЈЕКТА

Основну намену чини хотелски смештај туриста и осталих бањских гостију.

Планирано је (код реконструкције, доградње и надградње), поред повећања капацитета хотелског смештаја са 240 на око 340 лежаја, увођење нових комерцијалних садржаја, у складу са нормативима за хотеле са стандардом од три звезде: савремене сале за конференције, делови за трговину, угоститељство, занатство и све облике манифестација културе и науке (симпозијуми, саветовања, гостовање спортиста итд.)

ЛОКАЦИЈА И ПАРЦЕЛА

Локација је директно повезана са аква-парком, као допуном садржаја савременог хотела а преко ниве улице и са централним бањским парком «Променада».

Површина парцеле је једнака површини блока, износи 1.80ха и не може се израдом новог УП, мењати.

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

- површина парцеле - блока..... **1.80ха**
- степен заузетости земљишта.....**Sz=до 45%-50% max. 60%**
- индекс изграђености.....**Si=1,8 до 2.8**
- спратност.....**(По)+П+4+(Пк) до (По)+П+5**

За остале урбанистичке параметре и правила грађења, применити 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

Код реконструкције, доградње и надградње, задржати постојеће грађевинске линије.

Према аква-парку оставити отворен озелењен простор, као директну везу са комплексом свих врста базена.

За све остале елементе, применити правила грађења из наведеног Правилника.

СПРАТНОСТ И ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА

Планирана спратност реконструисаних, дограђених и надграђених делова хотела, креће се од (По)+П+4+(Пк) до (По)+П+5 и не може бити већа.

За реконструисане делове задржати постојеће коте подова приземља. За дограђене и нове делове хотела, коте подова усагласити са постојећим котама подова, како би се остварила функционална, грађевинска и архитектонска целина свих делова објекта.

ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ И СМЕШТАЈ ВОЗИЛА, УРЕЂИВАЊЕ И ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛА

Саобраћајни приступ блоку обезбедити преко бањског пута и нове улице, (која повезује бањски пут, мостом преко Топлице) са северним залеђем насеља.

У оквиру блока на отвореном, а у дограђеним деловима објекта и у подрумској етажи, планирати смештај возила у гаражама, према нормативима за хотеле са стандардом од три звездице.

За недостајуће паркирање, користити блок 2.2. у коме је планирана допуна паркирања за хотел «ВРУЈЦИ».

Уређивање блока подразумева реализацију комплетне комуналне инфраструктуре, озелењавање слободних површина у блоку, извођење пешачких комуникација за повезивање са аква-парком и блоком 2.2 и регулисање одвођења повшинских вода.

Овај блок није потребно ограђивати никаквим оградама.

ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ И ОБЈЕКТИМА ЗА ИНВАЛИДНА ЛИЦА

За приступ блоку и парцели за потребе инвалидних лица, важе исти услови као и за аква-парк.

Реконструкцијом обезбедити могућност вертикалне и хоризонталне комуникације за инвалиде.

ОБНОВА И РЕКОНСТРУКЦИЈА ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА

Извршити реконструкцију постојећег хотела и уређење целог блока у складу са нормативима за хотеле на минималном нивоу стандарда са три звездице. Фасаде старих објеката ускладити са новим и дограђеним деловима објекта.

ГРАЂЕВИНСКА СТРУКТУРА И ОБРАДА

Грађевинска структура реконструисаних и нових објекта мора бити обликована савременим грађевинским материјалима. Препоручују се кровови са сложеним кровним равнима и цреп као кровни покривач. Избежавати калканске зидове са пуним платнима без отвора, нарочито ако су окренути улицама.

ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

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

За нове, дограђене или реконструисане објекте не може се издати употребна дозвола, уколико нису прикључени на целокупну комуналну инфраструктуру.

ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И БЕЗБЕДНОСНИ УСЛОВИ

Мере заштите животне средине реализовати према смерницама из Стратешке процене утицаја на животну средину.

Код израде инвестиционе документације обезбедити примену сеизмичких, противпожарних и услова одбране и заштите становништва.

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА «НОВА БАЊА»

Планом генералне регулације за насељњ Г. Топлица, дефинисани су основни услови и правила за израду Плана детаљне регулације.

У основној композиционој шеми поштовати отворен просторно-програмски концепт, са хармонизованим садржајима у јединствен бањски комплекс-хотел град, без искључивог огорађивања, 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 експесних предлога пресецања централног подручја, са неопходним сервисним током саобраћаја под посебним режимом.

Вредне постојеће садржаје ремоделовати а нове преиспитати.

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 целини «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 дерегулисаној залеђу насеља, 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).

Ови основни принципи су садржани у правилима грађења за урбанистичку целину «Нова бања»

ПАРК «ПРОМЕНАДА» - у урбанистичкој целини НОВА БАЊА - је планиран нови парк на површини од 2.13ha, као специфично обележје «Нове Бање». Представља централни, везни и еколошки мотив новог бањског простора. Уређење бањског парка мора бити дефинисано Урбанистичким пројектом и посебним Пројектом озелењавања и партерног уређења.

ПРАВИЛА ЗА ФОРМИРАЊЕ ПАРЦЕЛЕ ПАРКА

Пошто, према закључку Комисије за планове, овај парк, у време доношења ПДР-а, треба уређивати на осталом грађевинском земљишту, обрађивач овог ПДР оставља могућност да се парк може реализовати и на јавном грађевинском земљишту, када се за то стекну услови (према процедури и у складу са тада актуелном законском регулативом из области планирања и уређења простора и грађевинског земљишта), формирањем јединствене грађевинске парцеле, која се састоји из делова постојећих к.п. наведених у табели 25.

За реализацију парка на осталом грађевинском земљишту, неопходно је применити следећа правила:

- нови бањски парк ПРОМЕНАДА се састоји од делова 15 постојећих катастарских парцела више власника, наведених у табели 25;
- на делове к.п. које улазе у састав парка, не могу се примењивати урбанистички параметри за изградњу, дефинисани за делове тих парцела који су у саставу блокова од 2.2.-9;
- сваки део к.п. који улази у састав парка, може се реализовати искључиво на основу правила уређења из овог ПДР, на основу којих је урађен и потврђен

јединствени УП и План озелењавања за цео парк, са детаљније дефинисаним правилима уређења, као део фазне реализације целог парка.
У следећој табели је дат приказ делова к.п. које чине бањски парк ПРОМЕНАДА.

ТАБЕЛА 25

ПАРЦЕЛА- ПАРК ПРОМЕНАДА		
ред. број	КП.БР.	ПОВРШИНА (ha)
ПЛАНИРАН НА ОСТАЛОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ		
1.	61/4 КО Попадић, део	0,13.71
2.	61/3 КО Попадић, део	0,08.04
3.	60/1 КО Попадић, део	0,04.70
4.	61/1 КО Попадић, део	0,23.47
5.	57/2 КО Попадић, део	0,22.05
6.	65 КО Попадић, део	0,42.17
7.	70/2 КО Попадић, део	0,00.14
8.	80/1 КО Попадић, део	0,46.73
9.	84/1 КО Попадић, део	0,17.05
10.	85/1 КО Попадић, део	0,07.93
11.	86/1 КО Попадић, део	0,05.92
12.	86/2 КО Попадић, део	0,05.79
13.	86/3 КО Попадић, део	0,06.50
14.	87/2 КО Попадић, део	0,06.42
15.	87/3 КО Попадић, део	0,02.60
1-15	УКУПНА ПОТРЕБНА ПОВРШИНА:	2,13.22 ha

ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ ПАРКА

Уређење парка мора бити подређено његовој основној функцији :

- иако се састоји од делова 15 катастарских парцела више власника, парк се мора уређивати према УП и Пројекту озелењавања урађеном за целу грађевинску парцелу број 6 из овог ПДР. Реализација може бити у фазама (на деловима к.п. појединих власника, који су саставни део јединствене грађ. парцеле само ако реализација сваке фазе представља део реализације јединственог пројекта за цео парк;
- избор врста садног материјала прилагодити основној концепцији уређења централне променаде са шетним стазама и нишама за предах;
- дозвољена је примена декоративних аутохтоних и алохтоних врста високог зеленила, украсних жбунастих форми и партерно уређење травњака и цвећњака;
- користити воду као део партерног и пејзажног обликовања (фонтане, чесме, водене површине у простору парка уз пешачке стазе и у зеленим површинама);
- између делова к.п. различитих власника, које улазе у састав грађ. парцеле 6, није дозвољено постављање никаквих ограда. Парк мора бити отворен целом својом дужином, као јединствена бањска целина;
- зеленило парка функционално и естетски увући у блокове осталих садржаја бање, без конкретног формирања границе захвата парка и њеног оградивања;
- није дозвољено оградивање блокова стабилним оградама, који се са обе стране наслањају на парк целом његовом дужином;
- између суседних блокова и парка могуће је формирање ниских (до 0.70m) испрекиданих тракастих ограда од одређених врста зеленила, под условом да не дефинишу прецизно праву линију парка, већ са њим чине јединствену амбијенталну целину;
- омогућити пешачке везе парка и суседних блокова;

- у саставу парка, поред пешачких стаза, или у оквиру зелених површина уз стазе, могуће је постављање трмова и настрешница прилагођених амбијенту парка (са дрвеним стубовима и црепом као покривачем, са пузавицама) за заштиту корисника парка од сунца или кише, за музицирање...;
- површина под настрешницама и трмовима не сме бити већа од 3-5% укупне површине парка;
- уградити пратећи мобилијар од природних материјала (дрво, камен, опека) на пешачким комуникацијама у парку и са непосредним окружењем;
- пратећи мобилијар прилагодити потребама бањских гостију и туриста;
- саобраћајни приступ парку (у току уређивања и за хитне интервенције било које врсте), могућ је искључиво са две попречне саобраћајнице које повезују бањски пут са саобраћајницом поред Топлице. То подразумева да главна пешачка алеја у парку, мора имати попречни профил који омогућава нормално кретање и проходност интервентних возила.

БЛОК 2.2. «ПАРКИНГ»

ЗОНСКИ КАРАКТЕР, УРБАНА И ФИЗИЧКА СТРУКТУРА

Овај блок чини функционалну целину са блоком 2.1. ХОТЕЛ «ВРУЈЦИ». Да би се могла извршити реконструкција, доградња или изградња нових објеката у блоку 2.1. ХОТЕЛ «ВРУЈЦИ», неопходно је уништити део постојећег паркинг простора у блоку 2.1., што ће бити надокнађено изградњом већег паркинг простора у блоку 2.2.

НАМЕНА ПРОСТОРА И ОБЈЕКТА

Основна намена у овом блоку је паркирање возила. Поред паркинг простора, у овом блоку је могућа изградња пратећих објеката (наплатна кућица, мокри чвор и сл.) и објеката комерцијалних делатности (продаја сувенира, кафе, сладолед...), под условом да не ометају токове саобраћаја на паркингу.

Остали део слободних површина уредити као зелене просторе.

ЛОКАЦИЈА И ПАРЦЕЛА

Локација је наслоњена на бањски пут, нову улицу, нови бањски парк «Променада» и суседни блок 9. Парцелу формирати као јединствену, без могућности смањења дефинисане површине блока.

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

- површина блока- парцеле.....0.41ha
- степен заузетости земљишта (пратећи и комерцијални објекти).....Sz=до 20%
- индекс изграђености(пратећи и комерцијални објекти).....Si=до 0.40
- спратност.....(По)+П или само П
- однос простора за паркирање:објектима:зеленилу.....60%:20%:20%

ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

Паркинг пројектовати у складу са нормативима за паркирање возила. Између паркинга и бањског пута засадити заштитно и украсно зеленило.

ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ И СМЕШТАЈ ВОЗИЛА, УРЕЂИВАЊЕ И ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ

Прилаз паркингу обезбедити са бањског пута. Обезбедити и прилазе за инвалидна лица, паркингу и пратећим објектима. Блок оградити живом оградом.

ГРАЂЕВИНСКА СТРУКТУРА И ОБРАДА

Паркинг реализовати савременим материјалима за израду коловоза. Пратеће и комерцијалне објекте ускладити са околним амбијентом, нарочито према новом бањском парку.

ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Паркинг прикључити на потребну комуналну инфраструктуру и обезбедити расвету. Посебно водити рачуна о одвођењу зауљених вода са паркинга.

ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И БЕЗБЕДОНОСНИ УСЛОВИ

Заштиту животне средине обезбедити неговањем одговарајућег зеленила и посебно правилним одвођењем површинских и употребљених вода са паркинга и из претећих објеката.

Безбедоносне услове обезбедити пројектовањем саобраћајних прилаза и паркинг места у складу са нормативима за саобраћајне површине. постављањем хоризонталне и вертикалне сигнализације.

БЛОК 3. «ТЕРМОЕЛЕКТРО», БЛОК 6. «НОВИ ХОТЕЛ» И БЛОК 8. «НОВИ АПАРТМАНИ»

ЗОНСКИ КАРАКТЕР, УРБАНА И ФИЗИЧКА СТРУКТУРА

За ова три блока карактеристична је заједничка основна намена: изградња нових хотелских капацитета, комбиновано са апартманским смештајем. Сва три блока су налоњена на нови бањски парк «Променада», па њихов зонски карактер и урбану структуру треба прилагодити и повезати са бањским парком.

Физичка структура подразумева изградњу хотелских капацитета са стандардом од најмање три звездице, према задатим урбанистичким параметрима. Планирани капацитети хотела су: у блоку 3 око 200 лежаја, у блоку 6 око 250 лежаја и у блоку 8 око 150 лежаја. Дозвољено је да се постигне и већи капацитет, али искључиво у оквирима свих дефинисаних урбанистичких параметара.

Могућа је примена блоковског непрекинутог и прекинутог низа, по могућству без огорађивања 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.

У блоку начелно формирати објекат као јединствену грађевинску целину са избегавањем нефункционалних повезивања. Могуће је формирати и више грађевинских целина са истим или различитим садржајима. Препоручују се развијени, разуђени габарити, смакнути по хоризонтали и вертикали.

НАМЕНА ПРОСТОРА И ОБЈЕКТА

Основна намена блокова је хотелски смештај. Планиране пратеће намене су: комерцијални садржаји у саставу објекта хотела (сви садржаји који обезбеђују стандард са најмање три звездице), рекреација, спорт, лечење, едукација, забава, отворени спортски терени, које је могуће организовати према урбанистичким параметрима за сваки блок, зелене површине за одмор и рекреацију са воденим површинама, паркирање возила.

ЛОКАЦИЈА И ПАРЦЕЛА

Локације ова три блока имају повољан положај у односу на саобраћајни приступ (уз нову саобраћајницу паралелну са Топлицом и бањски пут) и директну везу са новим бањским парком.

Површина сваког блока једнака је површини парцеле (дато у урбанистичким параметрима), која не може бити мања али може бити већа од задате површине.

У **БЛОКУ 6 И БЛОКУ 8** због специфичног стања облика парцела у постојећем власништву, могућа је парцелација (минималне површине грађевинске парцеле око 35 ари у блоку 6 и око 25 ари у блоку 8), али искључиво према јединственом програму организације простора и капацитета у целом блоку (израда УП је обавезна за цео блок), под условом да нове парцеле (формиране УП) имају прилаз са бањског пута и нових саобраћајница.

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

- површина блока-парцеле.....1.0ha (блок 3), 1.01ha (блок 6) и 0.80ha (блок 8)
- степен заузетости земљишта.....Sz=до 40%, max. 50%
- индекс изграђености.....Si=1,5 до 2.0
- спратност.....(По)+П+2 до (По)+П+4
(уз могућност преиспитивања и за Пк на појединачним локацијама).

ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

Нове грађевинске линије за изградњу нових објеката дефинисане су на графичком приказу број 6 и износе: **за блокове 3 и 6** према Топлици, на min. 16.0m од регулационе линије нове саобраћајнице и на min. 6.0m од регулационе линије новог бањског парка «Променада».; **за блок 8** на min. 6.0m од регулационе линије новог бањског парка «Променада» и на min. 16.0m од бањског пута. Овакав однос грађевинских линије је успостављен због организовања простора за паркирање возила уз саобраћајнице, без приласка возила дубље у унутрашњост блокова.

За све остале елементе хоризонталне регулације, примењивати параметре из Правилника 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), за објекте високоградње.

СПРАТНОСТ И ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА

Спратност је дефинисана у поглављу **УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ**. Све остале елементе, који се односе на: коте подова објеката, могућности формирања еркера на фасадама, релативне висине објеката, примењивати из наведеног Правилника, уз прилагођавање условима конкретног блока.

ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ И СМЕШТАЈ ВОЗИЛА, УРЕЂИВАЊЕ И ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛА

Саобраћајни приступ блоковима 3 и 6 обезбедити са планиране саобраћајнице уз Топлицу, а блоку 8 са бањског пута изградњом мостова преко Лековите реке, за цео блок, односно за сваку парцелу, на месту које ће бити дефинисано новим УП.

Обезбедити површине за паркирање возила (за потребе хотела, апартмана, спорта, забаве и комерцијалних садржаја), као услов доступности, без експесних предлога пресецања централног подручја, са неопходним сервисним током саобраћаја под посебним режимом.

Паркирање возила планирати једним улазом у блок, са паркинг простором између улице и грађевинске линије. Могуће је паркирање возила планирати у гаражама, у оквиру подрумске етаже.

Планирати једно паркинг место на један апартман, једно паркинг место на сваку двокреветну собу, једно паркинг место на сваких 70-100m² комерцијалног простора и једно паркинг место на сваких 300m² спортских и рекреативних површина у блоку.

Уређивање сваког блока подразумева прикључење на целокупну потребну комуналну инфраструктуру, уређење и одржавање спортских, пешачких и рекреативних зелених површина.

Ограђивање блокова-парцела је могућа искључиво живим оградама.

ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ И ОБЈЕКТИМА ЗА ИНВАЛИДНА ЛИЦА

За инвалидна лица обавезно је обезбеђење одговарајућих приступа паркинг просторима, свим објектима и пешачким површинама у блоку, као и приступ вертикалним комуникацијама кроз све објекте.

ГРАЂЕВИНСКА СТРУКТУРА И ОБРАДА

Грађевинска структура и обрада свих објеката у наведеним блоковима, мора бити усаглашена са укупним амбијентом Бање. У изградњи објеката примењивати савремене грађевинске материјале, са већом применом природних материјала на фасадама. Препоручује се пројектовање разуђених габарита објеката, смакнутих по вертикали и хоризонтално, ради остваривања просторне и урбанистичке повезаности ових блокова са новим бањским парком.

ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

За све објекте (хотелски и апартмански смештај, комерцијални садржаји, отворени или затворени спортско-рекреативни или лечилишни капацитети, зелене површине), неопходно је прикључење на целокупну комуналну инфраструктуру. До њене реализације користити привремена решења, уз сагласност надлежних ЈКП и надлежне службе СО Мионица.

ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И БЕЗБЕДНОСНИ УСЛОВИ

Заштиту животне средине обезбеђивати континуално, реализацијом свих задатих урбанистичких параметара.

Безбедоносне услове остварити кроз обезбеђење противпожарне заштите, саобраћајне услове, сеизмичке и услове у заштити од ратних дејстава.

БЛОК 4. «СПОРТСКА ХАЛА», БЛОК 7. «МБ» КОНСАЛТИНГ 1 И БЛОК 9. «НОВИ ТЕРЕНИ»

ЗОНСКИ КАРАКТЕР, УРБАНА И ФИЗИЧКА СТРУКТУРА

Зонски карактер ових блокова чини њихов средишњи положај у односу на нови бањски парк «Променада». Урбану структуру треба да дефинише организација блока комбиновањем различитих намена, отвореност према парку и повезивање отворених зелених површина са централним бањским парком.

Иако су за сва три блока намене исте, реализација **блока 7** је започета пре израде овог ПДР на основу раније потврђеног УП у мањем делу блока. По доношењу овог ПДР, потребна је израда новог УП за цео блок 7, којим ће бити преиспитани реализовани капацитети и усаглашени са урбанистичким параметрима из овог ПДР за цео блок. За **блокове 4 и 9** урбанистички параметри се дефинишу овим ПДР.

НАМЕНА ПРОСТОРА И ОБЈЕКТА

Претежну намену чине објекти спорта и рекреације, комбиновани са објектима хотелског-апартманског смештаја и пратећим комерцијалним делатностима.

У **блоковима 4 и 9** планирати отворене спортске терене (фудбал, кошарка, рукомет, тенис, одбојка), наткривене или затворене спортске дворане, базене у складу са могућностима сваког блока. У **блоку 7** задржати реализоване намене и објекте уз могућност преиспитивања капацитета постојеће и нове изградње кроз урбанистичке параметре из новог УП за цео блок, у складу са правилима грађења из овог ПДР.

Уз спортске терене и објекте, у блоковима 4 и 9 могућа је изградња хотелских-апартманских капацитета са око 150-250 лежаја. У саставу ових објеката планирати пратеће садржаје и комерцијалне садржаје, према стандардима за хотеле са најмање три звезде.

У сва три блока организовати отворене зелене рекреативне површине, које пешачким стазама повезује све објекте у блоку.

У блоковима 7 и 9 користити могућности које пружа Лековита река, водећи рачуна о очувању њених својстава. Блок 7 повезати са парком «Променада» и блоком 5 пешачким мостовима преко Лековите реке (број мостова дефинисати новим УП за оба блока) јер се ови блокови садржајно допуњују, па могу међусобно комуницирати преко парка «Променада».

ЛОКАЦИЈА И ПАРЦЕЛА

Сва три блока леже у централном делу урбанистичке целине «Нова бања».

Површина блока једнака је површини парцеле. У блоковима 4 и 9 могућа је подела сваког блока на по две парцеле, али ниједна парцела не може бити мања од 0.5 ha. Блок 7 није могуће парцелисати јер представља јединствену целину.

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

ЗА БЛОК 7

- површина парцеле-блока..... 2.23ha
- степен заузетости земљишта (за објекте).....Sz=до40% max. 50%
- индекс изграђености.....Si=1,5 до 2.0
- спратност.....(По)+П+2 до (По)+П+4
- капацитет.....30-40 апартмана (око 120 лежаја)
- однос отворених спортско рекреативних површина и објеката.....постојећи

ЗА БЛОВЕ 4 И 9

- површина парцеле-блока.....2.17ha (блок 4), 1.34ha (блок 9)
- степен заузетости земљишта (за објекте).....Sz=25% max. 35%
- индекс изграђености (за објекте).....Si=0,9 до 1.2
- спратност за спортске објекте.....(По)+Пв
- спратност за обј. хотелског смештаја.....(По)+П+2+Пк
- капацитет за блок 4.....(око 250 лежаја)
- капацитет за блок 9.....(око 150-200 лежаја)
- однос отв. спорт.обј. : затв. спорт. обј. и комерц.садрж. :зел.површ.: паркирање= 30-35%:25-35%:10-15%:15-35%

За остале урбанистичке параметре и правила грађења, који нису обухваћени правилима грађења из овог ПДР, користити наведени Правилник («Службени гласник РС», број 75/2003).

ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

Нове грађевинске линије за изградњу нових објеката дефинисане су на графичком приказу број 6 и износе: за блок 4 према Топлици, на min. 16.0m од регулационе линије нове саобраћајнице и на min. 6.0m од регулационе линије новог бањског парка «Променада»; за блок 9 на min. 6.0m од регулационе линије новог бањског парка «Променада» и на min. 16.0m од бањског пута; у блоку 7 задржати постојеће грађевинске линије у реализованом делу блока. Овакав однос грађевинских линија је формиран због организовања простора за паркирање возила уз саобраћајнице, без приласка возила дубље у унутрашњост блокова.

За све остале елементе хоризонталне регулације, примењивати параметре из Правилника («Службени гласник РС», број 75/2003), за објекте високоградње.

СПРАТНОСТ И ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА

У блоку 7, кроз нови УП за цео блок, преиспитати спратност реализованих објеката и спратност свих (постојећих и нових) планирати у складу са урбанистичким параметрима из овог ПДР. У блоковима 4 и 9, за затворене спортске објекте спратност је Пв а за објекте хотелског смештаја (По)+П+2+Пк. Спратност објеката хотелског смештаја може се кретати од П до П+2+Пк, изузетно до П+3 на око 50 % габарита

објекта, у зависности од начина разуђености пројекта по вертикали и хоризонтални и могућности остварења смештајних капацитета.

ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ И СМЕШТАЈ ВОЗИЛА, УРЕЂИВАЊА И ОГРАЂИВАЊА ПАРЦЕЛА

Саобраћајни приступ **блоку 4** обезбедити са нове саобраћајнице, а **блоковима 9 и 7** са бањског пута. Паркирање возила организовати са једним или два прилаза са улице у блок (улаз и излаз), са паркинг простором уз саобраћајнице, без дубљег продирања у блок. Паркирање је могуће организовати и у гаражама у подрумским етажама нових објеката, према нормативима за пројектовање затворених гаража.

Уређивање блокова подразумева прикључење на потребну комуналну инфраструктуру, одвођење површинских вода из блока, озелењавање, изградњу и уређење пешачких површина.

Ограђивање блокова стабилним оградама према парку није дозвољено. Уколико је то неопходно, према парку се могу подизати искључиво живе ограде висине до 0.70m. Према улицама (бањски пут или саобраћајница поред Топлице), могуће је постављање стабилних ограда (дрво, метал, прапет од камена), али оне безусловно морају бити транспарентне са максималном висином од 0.90m.

ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ И ОБЈЕКТИМА ЗА ИНВАЛИДНА ЛИЦА

За инвалидна лица обавезно је обезбеђење одговарајућих приступа паркинг просторима, свим објектима и пешачким површинама у блоку, као и приступ вертикалним комуникацијама кроз све објекте.

ГРАЂЕВИНСКА СТРУКТУРА И ОБРАДА

У грађевинској структури применити савремене грађевинске материјале а обраду фасада прилагодити бањском амбијенту.

ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Све објекте у блоковима прикључити на целокупну комуналну инфраструктуру. До њене реализације користити привремена решења уз сагласност надлежних ЈКП и општинских служби.

ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И БЕЗБЕДОНОСНИ УСЛОВИ

Применом свих задатих урбанистичких и параметара из Стратешке процене, као и реализацијом целокупне комуналне инфраструктуре, остваривати заштиту животне средине.

Кроз инвестициону документацију обезбедити све елементе противпожарне, сеизмичке и безбедоносне заштите.

БЛОК 5. «МБ.» КОНСАЛТИНГ

ЗОНСКИ КАРАКТЕР, УРБАНА И ФИЗИЧКА СТРУКТУРА

Основни зонски карактер овог блока разликује се по структури од осталих блокова. Његову урбану структуру треба да формирају, три специфична садржаја, значајна за даљи развој бање.

Урбанистичку организацију блока планирати као јединствену просторну целину, са функционалним размештајем који у простору повезује различите садржаје у организовани склоп.

Планирани садржаји треба да формирају физичку структуру од најмање три објекта, независна или међусобно повезана, уз избегавање нефункционалних спајања објеката, са пожељним повезивањем слободних зелених и заједничких простора за рекреацију.

НАМЕНА ПРОСТОРА И ОБЈЕКТА

Планирану намену овог блока чине: «Welnes centar» (рекреација, лечење, едукација, забава, комерцијални садржаји, култура), објекат хотелског смештаја са пратећим комерцијалним садржајима и затворена спортска дворана са пратећим отвореним објектима спорта и рекреације. Садржаји овог блока, компатибилни су са садржајима у блоку 7.

ЛОКАЦИЈА И ПАРЦЕЛА

Локацију **блока 5** са блоком 7 повезује бањски парк «Променада». Блок 5 је наслонен на нову саобраћајницу и бањски парк.

Укупна површина блока је 2.23ha и она је једнака површини новоформиране парцеле. У оквиру ове парцеле могуће је организовати више функционалних целина али није могућа њена парцелација на више нових парцела, изузетно због потребе решавања имовинско правних односа могуће је извршити поделу на две парцеле (израдом УП који обавезно мора да обухвати цео блок), минималне површине грађевинске парцеле око 80 ари и са директним приступом са нове саобраћајнице.

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

- површина парцеле-блока.....**2.23ha**
- степен заузетости земљишта.....**Sz=до 40%, max. 50%**
- индекс изграђености.....**Si=1,5 до 2.0**
- спратност за остале објекте**(По)+П+2 до (По)+П+4**
- спратност за спортске објекте.....**(По)+Пв**
- смештајни капацитети..... **400-500 лежаја (око 120 апартмана)**
- однос изграђених и отворених рекреативних површина.....**40%:60% до 50%:50%**

ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

Нове грађевинске линије за изградњу нових објеката дефинисане су на графичком приказу број 6 и износе: према Топлици, на min. 16.0m од регулационе линије нове саобраћајнице и на min. 6.0m од регулационе линије новог бањског парка «Променада».

За растојања према суседним блоковима, нове грађевинске линије, као и остале параметре хоризонталне регулације, дефинисати УП, у складу са Правилником («Службени гласник РС», број 75/2003).

СПРАТНОСТ И ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА

Планирана спратност за објекте дата је у поглављу УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ за овај блок. Спратност може бити само мања али не и већа од задате.

Коте подова објеката дефинисати у складу са њиховом наменом и условима уређивања терена.

Остале елементе висинске регулације дефинисати УП, у складу са Правилником («Службени гласник РС», број 75/2003).

ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ И СМЕШТАЈ ВОЗИЛА, УРЕЂИВАЊА И ОГРАЂИВАЊА ПАРЦЕЛА

Колски приступ блоку обезбедити са нове улице, без увлачења саобраћаја дубоко у блок.

Паркирање организовати дуж нове улице унутар блока, са једним до два саобраћајна прилаза (улаз и излаз из блока). Паркирање је могуће организовати и у подрумским етажама објеката, уз примену норматива за пројектовање затворених гаража. Није дозвољено паркирање возила непосредно уз парк.

Уредити цео комплекс (зеленило, терени, стазе) и све објекте прикључити на потребну комуналну инфраструктуру.

Ограђивање блока према улици могуће је транспарентном ниском стабилном оградом максималне висине до 0.90m, а пожељно је подићи живу ограду. Ограђивање према суседним блоковима искључиво живим оградама.

Због функционалне повезаности блокова 5 и 7, избећи постављање било каквих ограда према парку. Уколико је то неопходно, дозвољене су искључиво живе ограде, које могу повезати блокове и парк.

ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ И ОБЈЕКТИМА ЗА ИНВАЛИДНА ЛИЦА

Инвалидним лицима обезбедити прилазне рампе и све остале хоризонталне комуникације кроз блок, везу са парком и вертикалне комуникације кроз све објекте.

ГРАЂЕВИНСКА СТРУКТУРА И ОБРАДА

Грађевинску структуру објеката прилагодити њиховој намени. Применити савремене грађевинске материјале. Препоручују се косе кровне равни, нарочито за објекте хотелског смештаја.

Примену материјала на фасадама, нарочито на објектима према парку, прилагодити амбијенту.

ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Обавезно је прикључење свих објеката на потребну комуналну инфраструктуру. До њене реализације користити привремена решења, уз сагласност надлежних ЈКП и надлежне службе СО Мионица.

ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И БЕЗБЕДНОСНИ УСЛОВИ

Заштиту и унапређење животне средине обезбедити уређењем блока, његовим одржавањем, контролом отпадних вода и осталих параметара животне средине, као и прикључењем на сву потребну инфраструктуру. До њене реализације користити привремена решења, уз сагласност надлежних ЈКП и надлежне службе СО Мионица.

Безбедоносне услове остварити кроз инвестициону документацију, поштујући нормативе противпожарне, сеизмичке и прописе за заштиту у ратним условима.

БЛОК 10. «ЦРКВА»

Постојећа црква је духовни центар насеља Горња Топица и целе Бање. Уз њу је изграђен конак, као завршни мотив новог бањског парка «Променада». Даље уређивање овог блока је у оквирима надлежног Завода за заштиту споменика културе, уз поштовање свих правила грађења из Правилника, с тим да степен заузетости земљишта не сме прећи 25-30% површине парцеле-порте, а максимална спратност објеката (По)+П+1+Пк.

БЛОКОВИ 11.1. 11.2. И 11.3. «СТАНОВАЊЕ»

Становање средњих густина (Б) према правилима грађења из ПГР насеља Г. Топлица, обухвата и постојеће блокове породичног становања у оквиру урбанистичке целине НОВА БАЊА, између регионалног пута, Топлице и бањског пута (непосредно уз порту цркве и нови бањски трг). То су блокови са традиционалним системом породичног становања. Основна карактеристика ових блокова су већ, формиране грађевинске парцеле са реализованим трасама основне уличне мреже, изграђеним стамбеним објектима али без комплетне опремљености комуналном инфраструктуром. Ови блокови представљају део потенцијала за даљи развој сталног становања и ремоделацију сталног становања, у комбинацију простора за издавање бањским гостима са комерцијалним садржајима.

ЗОНСКИ КАРАКТЕР, УРБАНА И ФИЗИЧКА СТРУКТУРА

Основни програм реконструкције ових блокова, представља доградња и надградња, завршетак започетих објеката становања, као и нова изградња на слободним парцелама, уз реализацију планиране комуналне инфраструктуре и

проширење основне намене становања, увођењем комерцијалног становања са пратећим делатностима из области пословања.

Поред саобраћајног потеза уз регионални пут, подизањем нивоа изграђености и увођењем пословног простора у приземље или цео објект, формирати функционални низ према регулацији са слободностојећим објектима, објектима у непрекинутом или прекинутом низу, намењених становању, претежно или у целини пословању.

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

НАМЕНА ПРОСТОРА И ОБЈЕКТА

Основна намена објекта је породично становање са могућим увођењем пословних делатности које не угрожавају основну намену (трговина, угоститељство, занати, галерије). 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 објект 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, објекти за апартмански смештај мешовите намене или само пословни објекти, под условом да не утичу 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.

ЛОКАЦИЈА И ПАРЦЕЛА

Минимална површина парцеле за све типове изградње износи 300m². На парцелама већим од 600 m² могућа је изградња вишепородичних објекта или објекта 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, објекта у непрекинутом низу 6 m, а за вишепородични 15 m, при чему се морају поштовати дефинисане удаљености према суседима. Код изградње објекта пословања, објект се сходно свим правилима усклађује са ширином парцеле.

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

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

- **минимална површина за парцеле.....300m²**
- **мин. површ. парцеле за вишепородично становање са апартманима.....600m²**
- **степен заузетости земљишта.....Sz=до 45%**
- **индекс изграђености.....Si=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 ПДР, 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, грађевинску линију формирати према претежној постојећој грађевинској линији блока.

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 или објекта са апартманским смештајем, 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 објеката са апартманским смештајем, 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 на: (По)+П+1+(Пк) до (По)+П+2+(Пк). 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. Спољашња степеништа за прилаз објекту са котом пода приземља до 0,9m, могу се постављати само ако је грађевинска линија повучена од регулационе за мин. 3,0m.

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.

ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ И 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 апартманским смештајем и (или) 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 а за апартмане 1 паркинг место на 1 апартман.

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 оградити 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 отварати унутар парцеле.

ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ И ОБЈЕКТИМА ЗА ИНВАЛИДНА ЛИЦА

За приступ парцели, надлежно ЈКП, које се стара о саобраћајницама, дужно је, да у оквиру сваке раскрснице, обезбеди рампу за везу са пешачким прелазом преко улице.

Сваки инвеститор, који у оквиру своје грађевинске парцеле изгради простор за апартмански или одговарајући комерцијални садржај (трговина, угоститељство, занатство, култура), дужан је да обезбеди приступ сваком објекту за инвалидска колица.

Иако у објектима спратности до П+4, није обавезна уградња лифта, препоручљиво је извести лифт и у објектима са апартманским смештајем, без обзира на спратност, због обезбеђења услова за инвалидна лица.

ОБНОВА И РЕКОНСТРУКЦИЈА ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА

Задржавање постојећих породичних стамбених објеката у овим блоковима подразумева одређени степен њихове обнове и реконструкције, у складу са новим потребама развоја целе бање. Без обзира да ли ће се и даље користити само за потребе породице, грађевинска структура и опрема ових објеката мора бити усаглашена са свим правилима грађења за ове блокове.

Уколико се постојећи породични стамбени објекат реконструише и надграђује за потребе увођења апартманског смештаја или других комерцијалних делатности, које не угрожавају основну функцију свих облика становања, он мора испунити све услове, наведене у овом поглављу.

ГРАЂЕВИНСКА СТРУКТУРА И ОБРАДА

Грађевинска структура објеката 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.

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 насеља. Системи одвођења површинских вода и грејања не постоје.

Приоритети у реализацији система комуналне инфраструктуре према решењима из овог ПДР, 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.

ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И БЕЗБЕДОНОСНИ УСЛОВИ

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

Услови заштите и унапређивања животне средине остварују се континуално реконструкцијом постојећих, изградњом нових објеката и уређењем простора у складу са условима и мерама из овог ПДР, техничким и санитарним прописима. Код увођења специфичних програма пословања и комерцијалних делатности, у складу са Законом о заштити животне средине, израђује се студија процене утицаја на животну средину.

III ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА УРБАНИСТИЧКУ ЦЕЛИНУ БАЊА ВРУЈЦИ је урађен у четири (4) истоветна примерка у аналогном облику и пет (5) истоветних примерка у дигиталном облику, од којих се налазе:

- један (1) у аналогном облику и један (1) у дигиталном облику у архиви општинске управе општине Мионица;
- два (2) у аналогном облику и два (2) у дигиталном облику у општинској управи општине Мионица, надлежном одељењу за послове урбанизма;
- један (1) примерак у дигиталном облику у Министарству за инфраструктуру;
- један (1) у аналогном облику и један (1) у дигиталном облику у архиви обрађивача Плана.

План детаљне регулације ступа на снагу осмог (8) дана од дана објављивања у «Службеном гласнику Скупштине општине Мионица».

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ МИОНИЦА

Број: 350 – 191/08 од 25.03.2008. године

ПРЕДСЕДНИК

Скупштине општине Мионица

Бранко Драгићевић