

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр.72/2009, 81/2009-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон и 09/2020) и члана 40. тачка 5. Статута града Зајечара („Службени лист града Зајечара“, број 04/2019), Скупштина града Зајечара, на седници одржаној \_\_\_\_\_ 2021. године, донела је

## ОДЛУКУ

### О УСВАЈАЊУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

#### Члан 1.

УСВАЈА СЕ План генералне регулације Гамзиградске Бање.

#### Члан 2.

Граница Плана генералне регулације Гамзиградске Бање почиње на четворомеђи кп. бр. 10890, 10885, 10604 КО Звездан и 6290/1 КО Гамзиград па иде у смеру казаљке на сату по граници кп. бр. 6290/1, 5526 којом стиже до планиране регулације пута коју прати све до кп. бр. 5530, а онда иде границом кп. бр. 5530, 5694 до тромеђе кп. бр. 5694, 5713 и 5714. Пресеца кп. бр. 5714 до тромеђе 5714, 5718 и наставља ка југу пратећи границу кп. бр. 5714, пресеца кп. бр. 6289, па продужава планираном регулацијом пута (кп. бр. 6292), ломи се ка истоку планираном регулацијом пута (кп. бр. 5861), а затим наставља пратећи планирану саобраћајницу кроз кп. бр. 5862, 5858, и око 12 метара кроз 6289, ломи се ка југу и стиже до кп. бр. 5843/1, чијом границом долази до планиране регулације пута (к.п. бр. 5863), па обухвата кп. бр. 5841, а потом прати регулацију пута (кп. бр. 5944) у дужини од око 40 метара. Потом се ломи пресеца кп. бр. 5944, и наставља кроз кп. бр. 5943 ка западу планираном регулацијом пута долази до планиране раскрснице коју обухвата и планираном регулацијом иде ка југу у дужини од око 140 метара, пресеца кп. бр. 5962, и по граници парцеле иде све до кп. бр. 6292( државни пут). Потом се ломи, пресеца државни пут па наставља границом кп. бр. 5970, 5964, 6061, 6062, 6063, 6064, потом пресеца Црни Тимок, па прати планирани пут сервисног пута уз реку у дужини од око 260 метара, ломи се па иде границом кп. бр. 6278, 6277 до тромеђе 6273, 6275 и 6277. Од тромеђе иде на северозапад пресецајући кп. бр. 6275, 6276, 6092, 6093 и 6290/2; па од североисточног угла кп. бр. 6260 прати границу кп. бр. 6290/2, 6229, 6228, 6227, 6226, 6225, 6290/2, па од тромеђе кп. бр. 6290/2, 6290/1 и 6230, иде западно кроз кп. бр. 6230 до југозападног ћошка на објекту број 2, где се ломи и иде на источно ћоше кп. бр. 6232, а потом прати границу кп. бр. 6232 у дужини од око 30м, пресеца 6230 па наставља границом 6230 до тромеђе кп. бр. 6230, 6224 и 6204 одакле иде на север планираном регулацијом пута (кп. бр. 6224, па границом кп. бр. 6203, стиже до регулације планираног пута. Наставља њом ка северозападу у дужини од око 100 метара. Потом се ломи, пресеца кп. бр. 6199, а онда иде границом кп. бр. 6185, 6166, 6170, 6179, 6180, 6181/1, 6149, 6148, 6147, 6146, 6145, 6144, 6142, 6141, 6140, 6132, 6130, 5483, 5482, 5483, 5482, 5483, 5491, 5505, 5509, 5512, 5513, 5514, 5515, 10604 и стиже до четворомеђе кп. бр. 10890, 10885, 10604 КО Звездан и 6290/1 КО Гамзиград одакле је опис и почео.

План генералне регулације Гамзиградске Бање, обухвата следеће катастарске парцеле:

Делове кп. бр. 10604, 5527, 5535, 5534, 5533, 5532, 5531, 5714, 6289, 5858, 5862, 6292, 5842, 6130, 6153, 5840, 5839, 5943, 6152, 5945, 5946, 5947, 5963, 5961/1, 5944, 6204, 6093, 6230, 6290/2, 6092, 6275 и 6276 све у КО Гамзиград.

Целе кп. бр. 5694, 5526, 5537, 5538, 5525, 5536, 5539, 5540, 5541, 5548, 5713, 5530, 5542, 5712, 5523, 5543, 5547/1, 5524, 5544, 5520, 5522, 5519, 5521, 5550, 5518, 5546, 5545, 5547/2, 5549/1, 5551, 5517, 5701, 5695, 5549/2, 5552, 5711/1, 5685/4, 5702, 5691, 5553, 5696, 5700, 5515, 5697, 5699, 5514, 5555, 5710, 5709, 5698, 5554, 5513, 5703, 5690, 5707/2, 5689, 5512, 5556, 5688, 5711/2, 5692, 5704, 5557, 5687, 5509, 5685/1, 5705, 5558, 5707/1, 5686, 5511, 5708, 5706, 5680, 5510, 5685/3, 5559, 5685/2, 5503, 5681, 5505, 5504/3, 5684, 5507, 5693, 5560, 5502, 5561, 5501, 5562, 5500, 5504/1, 5682, 5564, 5499, 5563, 5566, 5565, 5567, 5569, 5678, 5679, 5594/1, 5568, 6291, 5670, 5570, 5683, 5498, 5572, 5669/1, 5571, 5669/2, 5497, 5573/2, 5857, 5667, 5573/1, 5673, 5660, 5674, 5666, 5675, 5659, 5676, 5658, 5677, 5574, 5855, 5850, 5661, 5491, 5856, 5672, 5496, 5671, 5647, 5646, 5859, 5575, 5657, 5656, 5848, 5648/1, 5849, 5854, 5495, 5665, 5645, 5644, 5853/2, 5576, 5643, 5861, 5846, 5494, 6290/1, 5847, 5844, 5642, 5851, 5668, 5845, 5493, 5853/1, 5641, 5843/1, 5860, 5640, 5852, 5650, 5578, 5639, 5637, 5638, 5863, 5484, 5633, 5579, 5482, 5492, 5865, 5636, 5634, 5577, 5881/2, 5664, 5635, 5655, 5925, 5608, 5648/2, 5580, 5866, 5923, 5483, 5926, 5632, 5631, 5630, 5652, 5927, 5864, 5654, 5663, 5581, 5922, 5607, 5881/1, 5485, 5931, 5884, 5649, 5653, 5629, 6129, 5582, 5610, 5867, 5917/1, 5883, 5930, 5929, 5490, 5651, 5628, 5609, 5928, 5885, 5605, 5932, 5917/2, 5886, 5622/1, 5583, 5921, 5882, 6132, 5627, 5611, 5934, 5604, 5868, 5584, 6128, 5625, 5603, 5612, 5869, 5626, 5924, 5933, 5936, 5841, 5880, 5593, 5602, 5879, 5889, 5585, 5917/16, 5606, 5920, 5937, 5594/2, 5624, 5870, 5623, 5935/5, 5935/3, 5887, 5935/4, 5613, 5600, 5935/2, 5917/3, 6133, 5938, 5878, 5622/2, 6131, 5888, 5997, 5601, 6134, 5586, 5939, 5874, 5993, 5917/15, 5599, 5621, 5891, 5935/6, 5890, 5892, 5935/7, 6135, 5935/1, 5995, 5940, 5871, 5877, 5614, 6002, 5587, 5598, 5615, 5620/1, 5998, 5996, 5999, 5620/2, 5994, 6125, 6136, 6000, 6127, 6001, 5588, 6003, 5595, 5597, 6004, 5619, 5942, 6014, 6005, 5941, 5894, 5618, 6013, 5917/14, 6007, 6006, 6137, 5992, 6008, 5893, 5617, 5872, 6015, 5616, 6016, 5596, 5919, 6018, 6011, 5895, 6025, 6138, 5876, 6017, 6009, 6028, 6019, 5973/2, 6010, 5917/4, 5917/13, 6020, 5896, 6012, 6026, 6139, 5873, 6126, 6029, 5898, 6021, 5875, 6022, 6032, 6140, 6027, 6023, 6031, 5903, 5991, 5917/5, 5917/12, 6124, 6033, 5973/3, 5989, 5897, 5592, 6024, 5917/6, 5899, 6141, 6030, 6123, 6035/2, 5904, 5917/7, 5900, 5988/1, 6034, 5917/11, 5901, 5917/8, 5905, 6142, 5988/2, 5902, 6035/1, 6121, 6122, 5911, 6143, 5917/9, 6144, 6036, 5990, 6145, 5906, 5917/10, 5973/1, 5909, 5912, 5918, 6146, 6037, 6147, 5987, 6148, 5907, 6038, 5916/2, 6039, 6149, 6040, 5908, 5916/3, 5983, 5910, 6041, 5916/1, 5914, 5915, 6181/1, 6120, 5965, 5913, 6182, 6183, 6180, 5962, 5972, 6184, 5967, 5971, 5984, 5985, 6185, 6119, 5968, 6187, 5974, 6186, 5975, 6042, 6175, 5966, 6179, 5986, 5964, 6047, 6188, 5969, 5970, 6189, 6059, 5976, 6061, 6048/4, 6166, 6060, 6190, 6043, 5591, 6178, 6048/3, 5982, 5977, 5980, 6062, 6191, 5981, 6176, 5978, 6048/2, 6063, 6193, 5979, 6192, 6118, 6170, 6058, 6177, 6044, 6194, 6198, 6064, 6173, 6048/1, 6196, 6197, 6057, 6171, 6172, 6056, 6195, 6117, 6051/2, 6199, 6052, 6116, 6045, 6051/1, 6231, 6224, 6203, 6082, 6049, 6053, 6055, 6115, 5590, 6083, 6232, 6046, 6050, 5589, 6054, 6233, 6114, 6087, 6084, 6086, 6078, 6225, 6088, 6111, 6085, 6081, 6112, 6089, 6226, 6098, 6097, 6113, 6227, 6228, 6110, 6091, 6090, 6109, 6229, 6099, 6100, 6080, 6095, 6107, 6079, 6101, 6108, 6096, 6076, 6077, 6094, 6102, 6106, 6105, 6103, 6075, 6104, 6074, 6277 и 6278 све у КО Гамзиград.

Површина плана износи 75.01 ха.

### Члан 3.

Циљ израде Плана генералне регулације Гамзиградске Бање остварен је кроз опште развојне циљеве функционисања Бање:

- Плански развој туризма усклађен са очувањем животне средине и унапређењем природних вредности;
- Препознавање туристичке понуде овог бањског насеља;
- Заштита и рационално коришћење термоминералних извора;
- Иницирање и стимулисање развоја активности комплементарних туризму;
- Подизање нивоа угоститељских услуга;
- Повећање нивоа саобраћајне и комуналне инфраструктуре, која је од примарног значаја за даље функционисање бањско – туристичког комплекса и формирање њеног дефинитивног просторног карактера;
- Одређивање површина јавне намене;
- Стварање услова за обезбеђење смештајних капацитета високе категорије, спортско рекреативних садржаја и других пратећих комерцијалних садржаја;
- Заштита природне и културне баштине;
- Унапређење животне средине.

### Члан 4.

План генералне регулације Гамзиградске Бање који је израдило Друштво са ограниченом одговорношћу за планирање, пројектовање, аутоматску обраду података и инжењеринг „ИНФОПЛАН“ д.о.о. Аранђеловац, усваја се у следећем садржају:

#### **I ОПШТИ ДЕО – ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

1. Правни и плански основ за израду плана
2. Опис границе плана генералне регулације
3. Обавезе, услови и смернице из планских докумената вишег реда
  - 3.1. Извод из Просторног плана подручја археолошког налазишта Ромулијана - Гамзиград
  - 3.2. Извод из Просторног плана територије града Зајечара
4. Анализа и оцена постојећег стања
  - 4.1. Анализа подручја локације
  - 4.2. Начин коришћења земљишта у границама плана
  - 4.3. Основна ограничења и проблеми
5. Општи циљеви израде плана генералне регулације

#### **II ПЛАНСКИ ДЕО**

1. План уређења и изградње подручја плана
  - 1.1. Грађевинско подручје
    - 1.1.1. Опис граница грађевинског подручја
    - 1.1.2. Грађевинско земљиште - површине јавне намене
    - 1.1.3. Грађевинско земљиште - површине остале намене
  - 1.2. Концепција уређења и типологија грађевинских зона и целина
  - 1.3. Биланс намена површина
2. Правила уређења простора
  - 2.1. Услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре
    - 2.1.1. Правила уређења за површине и објекте јавне намене
    - 2.1.2. Управа и администарација
    - 2.1.3. Здравство
    - 2.1.4. Култура и информисање
    - 2.1.5. Спорт, рекреација и зеленило
    - 2.1.6. Комуналне и инфраструктурне површине - ППОВ

- 2.1.7. Комунална инфраструктура
  - 2.1.7.1. Саобраћајна инфраструктура
  - 2.1.7.2. Водоснабдевање и одвођење отпадних вода
  - 2.1.7.3. Електроенергетска инфраструктура
  - 2.1.7.4. Топлификација и гасификација
  - 2.1.7.5. Електронска комуникациона инфраструктура
- 2.1.8. Сакупљање комуналног отпада
- 2.2. Правила грађења за површине и објекте јавне намене
  - 2.2.1. Општа правила
  - 2.2.2. Управа и администрација
  - 2.2.3. Здравство
  - 2.2.4. Култура и информисање
  - 2.2.5. Спорт, рекреација и зеленило
  - 2.2.6. Јавне зелене површине
  - 2.2.7. Комуналне и инфраструктурне површине - објекти ППОВ
  - 2.2.8. Правила грађења за саобраћајне површине
  - 2.2.9. Водоснабдевање и одвођење отпадних вода
  - 2.2.10. Електроенергетска инфраструктура
  - 2.2.11. Топликација и гасификација
  - 2.2.12. Електронска комуникациона инфраструктура
  - 2.2.13. Правила коришћења водног земљишта
- 2.3. Услови за уређење и изградњу површина и објеката осталих намена
  - 2.3.1. Основни принципи и процеси уређења и изградње
  - 2.3.2. Становање
  - 2.3.3. Туризам
  - 2.3.4. Спорт и рекреација
- 2.4. Услови и мере заштите природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи
  - 2.4.1. Услови и мере заштите природног наслеђа
  - 2.4.2. Услови и мере заштите културног наслеђа
  - 2.4.3. Стање квалитета животне средине
  - 2.4.4. Мере заштите од негативног утицаја планираних намена
  - 2.4.5. Општи и посебни услови и мере заштите живота и здравља људи
- 2.5. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом
- 2.6. Мере енергетске ефикасности изградње
- 2.7. Степен комуналне опремљености
- 3. Правила грађења простора
  - 3.1. Врста и намена објеката који се могу градити у оквиру плана
  - 3.2. Општа правила уређења и грађења
    - 3.2.1. Општа правила регулације, нивелације и парцелације
    - 3.2.2. Општа правила грађења објеката
    - 3.2.3. Компатибилне намене
  - 3.3. Правила изградње површина и објеката осталих намена
    - 3.3.1. Становање
    - 3.3.2. Туристички садржаји - хотели
    - 3.3.3. Туристички садржаји - здравствени туризам
    - 3.3.4. Туристички садржаји - апартмани - рента виле
    - 3.3.5. Туристички садржаји - апартмани - рента виле у оквиру заштићене околине културног добра
    - 3.3.6. Туристички садржаји – омладинско село
    - 3.3.7. Спорт и рекреација
  - 3.4. Највећи дозвољени индекси изграђености/индекси заузетости
  - 3.5. Највећа дозвољена спратност и висина објекта
  - 3.6. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

- 3.7. Архитектонско обликовање
- 3.8. Зеленило
- 3.9. Могуће интервенције на постојећим објектима
- 3.10. Правила изградње у заштићеним просторима

### III СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

#### ПРИЛОГ

Прилог бр.1: Елементи саобраћајница

Прилог бр.2: Координате површина јавне намене

#### ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

1. Катастарско-топографски план са границом плана.....	1:2 500
2. Постојећа намена површина.....	1:2 500
3.1-3.2 Регулационо нивелациони план.....	1:1 000
4. План површина јавне намене .....	1:2 500
5. Планирана намена површина.....	1:2 500
6. Подела простора на урб. зоне и просторне целине.....	1:2 500
7. Заштита простора .....	1:2 500
8. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре.....	1:2 500
9. Начин спровођења Плана .....	1:2 500

#### ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Регистрација предузећа
- Решење о одређивању одговорног урбанисте – руководиоца израде плана
- Лиценца одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

#### ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради урбанистичког плана
2. Рани јавни увид
3. Услови надлежних органа и институција
4. Стратешка процена утицаја плана на животну средину
5. Подаци о обављеној стручној контроли, јавном увиду и другим расправама Плану
6. Оверен катастарско-топографски план
7. Одлука о усвајању плана

#### Члан 5.

Саставни део Плана генералне регулације Гамзиградске Бање чине:

- Извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину Плана генералне регулације Гамзиградске Бање, на који је прибављена сагласност Канцеларије за заштиту животне средине, Решењем IV/04 бр. 501-72/2020 од 08.07.2020. године;
- Сагласност министра надлежног за послове просторног планирања и урбанизма на План генералне регулације Гамзиградске Бање, број 350-01-01534/2020-11 од 18.02.2021. године.

#### Члан 6.

Текстуални део Плана генералне регулације Гамзиградске Бање, од поглавља „I ОПШТИ ДЕО – ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ” до поглавља „III СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА” је саставни део ове Одлуке.

План генералне регулације Гамзиградске Бање биће објављен у електронском облику и доступан на интернету и у Централном регистру планских докумената.

План генералне регулације Гамзиградске Бање, у аналогном облику, је доступан у архиви Одељења за урбанизам, грађевинске и комунално-стамбене послове Градске управе града Зајечара, Улица Крфска бр.4, Зајечар.

Члан 7.

О спровођењу ове Одлуке стараће се Одељење за урбанизам, грађевинске и комуналне стамбене послове Градске управе града Зајечара и Главни урбаниста града Зајечара.

Члан 8.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Зајечара“.

I број 350 - \_\_\_\_\_  
У Зајечару, \_\_\_\_\_ 2021. године

СКУПШТИНА ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

ПРЕДСЕДНИК  
Стефан Занков

## ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Изради плана, приступило се на основу Одлуке о приступању изради Плана генералне регулације Гамзиградске Бање („Сл. лист града Зајечара“, бр.46/18).

Одељење за урбанизам, грађевинске и комунално-стамбене послове, Градске управе града Зајечара донело је Одлуку о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана генералне регулације Гамзиградске Бање, IV/03 број 350-41/2018 од 29.11.2018. године. Ова Одлука заснована је на Мишљењу Канцеларије за заштиту животне средине Одељења за урбанизам, грађевинске и комунално-стамбене послове града Зајечара, IV/03 бр.501-147/2018 од 29.11.2018. године.

Стручни обрађивач Плана је „ИНФОПЛАН“ д.о.о. Аранђеловац, који је изабран у складу са прописима којима је уређена област јавних набавки.

Плански основ за израду ПГР Гамзиградске Бање представља Просторни план територије града Зајечара („Сл. лист града Зајечара“, бр.15/12) и Просторни план подручја археолошког налазишта Ромулијана - Гамзиград („Сл.гласник РС“, бр.131/04), а правни основ је Закон о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр.72/2009, 81/2009-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлика УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон и 9/2020), Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“, бр.32/2019) и Одлука о приступању изради Плана генералне регулације Гамзиградске Бање („Сл. лист града Зајечара“, број 46/2018).

Материјал припремљен у почетној фази израде Плана у току раног јавног увида био је изложен у периоду од 25.07. до 08.08.2019. године у просторијама Одељења за урбанизам, грађевинске и комунално-стамбене послове, Градске управе града Зајечара, ул. Крфска бр.4 у Зајечару, односно објављен на интернет страници Града Зајечара.

Комисија за планове града Зајечара обавила је усвајање Извештаја о обављеном раном јавном увиду Плана генералне регулације Гамзиградске бање на 4. седници Комисије за планове града Зајечара, IV/04 број 06-96/2019 која је одржана 15.08.2019.године у великој сали Скупштине града Зајечара, са почетком у 12,30 часова.

Стручну контролу Нацрта Плана Комисија за планове града Зајечара је обавила на 9. седници Комисије за планове града Зајечара, IV/04 број 06-2/2020 која је одржана 15.01.2020.године у сали Градског већа града Зајечара, са почетком у 12,30 часова и усвојила Извештај о обављеној стручној контроли плана, IV/04 број 06-2/2020 од 17.01.2020.године, са закључком: Констатује се да је Нацрт Плана концептуално и садржајно у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“, бр.32/19) и Одлуком о приступању изради Плана генералне регулације Гамзиградске Бање и да је потребно након корекција и исправки према примедбама и сугестијама чланова Комисије за планове, које ће бити проверене од стране чланова Комисије за планове и Одељења за урбанизам, Нацрт плана упутити на јавни увид од 30 дана, у свему у складу са позитивним законским прописима.

Јавни увид у Нацрт Плана генералне регулације Гамзиградске Бање оглашен је у трајању од 30 дана, од 10.03.2020. до 08.04.2020. године. Материјал нацрта плана био је изложен у просторијама Одељења за урбанизам, грађевинске

и комунално-стамбене послове, ул. Крфска бр.4 у Зајечару и објављен на интернет страници Града Зајечара.

Јавна презентација Нацрта Плана генералне регулације Гамзиградске Бање била је одржана дана 18.03.2020. године са почетком у 12,00 часова у малој сали Скупштине града, улица Трг ослобођења бр. 1 у Зајечару. Јавној презентацији нису присуствовала заинтересована правна и физичка лица.

Јавни увид и јавна седница Нацрта Плана генералне регулације Гамзиградске Бање, дана 27.03.2020.године одложена је до укидања ванредног стања, Обавештењем о одлагању јавног увида и јавне седнице Нацрта Плана генералне регулације Гамзиградске Бање до укидања ванредног стања, IV/04 број 06-32/2020 од 27.03.2020.године, Одељења за урбанизам, грађевинске и комунално-стамбене послове, Градске управе града Зајечара.

Након укидања ванредног стања у Републици Србији, Јавни увид у Нацрт Плана био је оглашен у листу Тимок број 6805 од 13.05.2020. године, огласној табли у Згради Скупштине града Зајечара и Градске управе града Зајечара, огласној табли Одељења за урбанизам, грађевинске и комунално стамбене послове и на званичној интернет страници Града Зајечара. Оглас са обавештењем прослеђен је и председницима Савета Месне заједнице Гамзиградске Бање и Месне заједнице Гамзиград.

Јавни увид у Нацрт Плана генералне регулације Гамзиградске Бање трајао је 30 дана, од 13.05.2020. до 11.06.2020. године. Материјал нацрта плана био је изложен у просторијама Одељења за урбанизам, грађевинске и комунално-стамбене послове, ул. Крфска бр.4 у Зајечару и објављен на интернет страници Града Зајечара.

У току трајања јавног увида Нацрта плана поднете су три примедбе/сугестије.

На 12. седници Комисије за планове града Зајечара, Комисија за планове је одржала Јавну седницу Комисије за планове града Зајечара након Јавног увида у Нацрт Плана генералне регулације Гамзиградске Бање, дана 24.06.2020. године, са почетком у 11,30 часова у сали Скупштине града Зајечара, Трг ослобођења бр.1 у Зајечару. Сачињен је Извештај о обављеном јавном увиду Нацрта Плана генералне регулације Гамзиградске Бање, IV/04 број 06-32/2020 од 25.06.2020. године, са закључком да је Нацрт Плана концептуално и садржајно у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“, бр.32/19) и Одлуком о приступању изради Плана генералне регулације Гамзиградске Бање („Сл.лист града Зајечара“, бр.46/18) и да је потребно на основу ставова и сугестија чланова Комисије за планове кориговати планско решење и након тога, Нацрт плана упутити у даљу процедуру доношења, у свему у складу са позитивним законским прописима.

Канцеларија за заштиту животне средине, Одељења за урбанизам, грађевинске и комунално-стамбене послове, Градске управе града Зајечара дала је сагласност на Извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину Плана генералне регулације Гамзиградске Бање, Решењем IV/04 бр.501-72/2020 од 08.07.2020.године.

Поступајући у складу са захтевима Одељења за урбанизам, грађевинске и комунално-стамбене послове Градске управе града Зајечара, министар надлежан за послове просторног планирања и урбанизма, сагласно чл. 33. Закона о



планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20) дао је Сагласност на План генералне регулације Гамзиградске Бање, број 350-01-01534/2020-11 од 18.02.2021. године.

Имајући у виду напред наведено Градско веће града Зајечара предлаже Скупштини града Зајечара да, у смислу одредаба члана 40. тачка 5. Статута града Зајечара („Службени лист града Зајечара“, број 04/2019) усвоји ову Одлуку као у Предлогу.

ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Градско веће града Зајечара  
ПРЕДСЕДНИК  
Бошко Ничић



## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

На основу Члана 35. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20) и члан 40. став 1. тачка 5. Статута града Зајечара („Сл. лист града Зајечара“, бр.4/19), на предлог Градског већа, Скупштина града Зајечара на седници одржаној дана \_\_\_\_\_ године донела је:

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

План генералне регулације Гамзиградске Бање, (у даљем тексту: План, План генералне регулације – ПГР, ПГР Бања) утврђује и разрађује генерална урбанистичка решења заснована на дугорочној стратегији и концепцији уређења простора и изградње објеката, и састоји се из:

- Текстуалног дела који садржи:
    - општи део плана,
    - плански део плана (правила уређења и правила грађења),
    - смернице за спровођење плана,
  - Графичког дела (постојеће стање и планска решења)
  - Документационог дела
- Текстуални и графички део су делови плана генералне регулације који се објављују, док се документациони део плана не објављује, али се ставља на јавни увид.

### I ОПШТИ ДЕО – ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

#### 1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

##### ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде, докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" бр. 32/2019);
- Одлуке о изради плана генералне регулације Гамзиградске Бање, коју је донела Скупштина града Зајечара на седници одржаној 17.12.2018. године (бр. одлуке 350-43/2018), („Службени лист града Зајечара“ број 46/2018).

##### ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- Просторни план подручја археолошког налазишта Ромулијана - Гамзиград („Сл. гласник РС" бр. 131/2004),
- Просторни план територије града Зајечара („Сл. лист града Зајечара" бр. 15/2012).

#### 2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Граница почиње на чеворомеђи к.п. бр. 10890, 10885, 10604 К.о. Звездан и 6290/1 К.о. Гамзиград па иде у смеру казаљке на сату по граници к.п. бр. 6290/1, 5526 којом стиже до планиране регулације пута коју прати све до к.п. бр. 5530, а онда иде границом к.п. бр. 5530, 5694 до тромеђе к.п. бр. 5694, 5713 и 5714. Пресеца к.п. бр. 5714 до

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

тронеђе 5714, 5718 и наставља ка југу пратећи границу к.п. бр. 5714, пресеца к.п. бр. 6289, па продужава планираном регулацијом пута (к.п. бр. 6292), ломи се ка истоку планираном регулацијом пута (к.п. бр. 5861), а затим наставља пратећи планирану саобраћајницу кроз к.п. бр. 5862, 5858, и око 12 метара кроз 6289, ломи се ка југу и стиже до к.п. бр. 5843/1, чијом границом долази до планиране регулације пута (к.п. бр. 5863), па обухвата к.п. бр. 5841, а потом прати регулацију пута (к.п. бр. 5944) у дужини од око 40 метара. Потом се ломи пресеца к.п. бр. 5944, и наставља кроз к.п. бр. 5943 ка западу планираном регулацијом пута долази до планиране раскрснице коју обухвата и планираном регулацијом иде ка југу у дужини од око 140 метара, пресеца к.п. бр. 5962, и по граници парцеле иде све до к.п. бр. 6292( државни пут). Потом се ломи, пресеца државни пут па наставља границом к.п. бр. 5970, 5964, 6061, 6062, 6063, 6064, потом пресеца Црни Тимок, па прати планирани пут сервисног пута уз реку у дужини од око 260 метара, ломи се па иде границом к.п. бр. 6278, 6277 до тронеђе 6273, 6275 и 6277. Од тронеђе иде на северозапад пресецајући к.п. бр. 6275, 6276, 6092, 6093 и 6290/2, па од североисточног угла к.п. бр. 6260 прати границу к.п. бр. 6290/2, 6229, 6228, 6227, 6226, 6225, 6290/2, па од тронеђе к.п. бр. 6290/2, 6290/1 и 6230, иде западно кроз к.п. бр. 6230 до југозападног ћошка на објекту број 2, где се ломи и иде на источно ћоше к.п. бр. 6232, а потом прати границу к.п. бр. 6232 у дужини од оок 30м, пресеца 6230 па наставља границом 6230 до тронеђе к.п. бр. 6230, 6224 и 6204 одакле иде на север планираном регулацијом пута (к.п. бр. 6224, па границом к.п. бр. 6203, стиже до регулације планираног пута. Наставља њом ка северозападу у дужини од око 100 метара. Потом се ломи, пресеца к.п. бр. 6199, а онда иде границом к.п. бр. 6185, 6166, 6170, 6179, 6180, 6181/1, 6149, 6148, 6147, 6146, 6145, 6144, 6142, 6141, 6140, 6132, 6130, 5483, 5482, 5483, 5482, 5483, 5491, 5505, 5509, 5512, 5513, 5514, 5515, 10604 и стиже до чеворонеђе к.п. бр. 10890, 10885, 10604 К.о. Звездан и 6290/1 К.о. Гамзиград одакле је опис и почео.

### ПОПИС ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

План обухвата следеће катастрске парцеле:

Делове к.п. бр. 10604, 5527, 5535, 5534, 5533, 5532, 5531, 5714, 6289, 5858, 5862, 6292, 5842, 6130, 6153, 5840, 5839, 5943, 6152, 5945, 5946, 5947, 5963, 5961/1, 5944, 6204, 6093, 6230, 6290/2, 6092, 6275 и 6276 све у КО Гамзиград

Целе к.п. бр. 5694, 5526, 5537, 5538, 5525, 5536, 5539, 5540, 5541, 5548, 5713, 5530, 5542, 5712, 5523, 5543, 5547/1, 5524, 5544, 5520, 5522, 5519, 5521, 5550, 5518, 5546, 5545, 5547/2, 5549/1, 5551, 5517, 5701, 5695, 5549/2, 5552, 5711/1, 5685/4, 5702, 5691, 5553, 5696, 5700, 5515, 5697, 5699, 5514, 5555, 5710, 5709, 5698, 5554, 5513, 5703, 5690, 5707/2, 5689, 5512, 5556, 5688, 5711/2, 5692, 5704, 5557, 5687, 5509, 5685/1, 5705, 5558, 5707/1, 5686, 5511, 5708, 5706, 5680, 5510, 5685/3, 5559, 5685/2, 5503, 5681, 5505, 5504/3, 5684, 5507, 5693, 5560, 5502, 5561, 5501, 5562, 5500, 5504/1, 5682, 5564, 5499, 5563, 5566, 5565, 5567, 5569, 5678, 5679, 5594/1, 5568, 6291, 5670, 5570, 5683, 5498, 5572, 5669/1, 5571, 5669/2, 5497, 5573/2, 5857, 5667, 5573/1, 5673, 5660, 5674, 5666, 5675, 5659, 5676, 5658, 5677, 5574, 5855, 5850, 5661, 5491, 5856, 5672, 5496, 5671, 5647, 5646, 5859, 5575, 5657, 5656, 5848, 5648/1, 5849, 5854, 5495, 5665, 5645, 5644, 5853/2, 5576, 5643, 5861, 5846, 5494, 6290/1, 5847, 5844, 5642, 5851, 5668, 5845, 5493, 5853/1, 5641, 5843/1, 5860, 5640, 5852, 5650, 5578, 5639, 5637, 5638, 5863, 5484, 5633, 5579, 5482, 5492, 5865, 5636, 5634, 5577, 5881/2, 5664, 5635, 5655, 5925, 5608, 5648/2, 5580, 5866, 5923, 5483, 5926, 5632, 5631, 5630, 5652, 5927, 5864, 5654, 5663, 5581, 5922, 5607, 5881/1, 5485, 5931, 5884, 5649, 5653, 5629, 6129, 5582, 5610, 5867, 5917/1, 5883, 5930, 5929, 5490, 5651, 5628, 5609, 5928, 5885, 5605, 5932, 5917/2, 5886, 5622/1, 5583, 5921, 5882, 6132, 5627, 5611, 5934, 5604, 5868, 5584, 6128, 5625, 5603, 5612, 5869, 5626, 5924, 5933, 5936, 5841, 5880, 5593, 5602, 5879, 5889, 5585, 5917/16, 5606, 5920, 5937, 5594/2, 5624, 5870, 5623, 5935/5, 5935/3, 5887, 5935/4, 5613, 5600, 5935/2, 5917/3, 6133, 5938, 5878, 5622/2, 6131, 5888, 5997, 5601, 6134, 5586, 5939, 5874, 5993, 5917/15, 5599, 5621, 5891, 5935/6, 5890, 5892, 5935/7, 6135, 5935/1, 5995, 5940, 5871, 5877, 5614, 6002, 5587, 5598, 5615, 5620/1, 5998, 5996, 5999, 5620/2, 5994, 6125, 6136, 6000, 6127, 6001, 5588, 6003, 5595, 5597, 6004, 5619, 5942, 6014, 6005, 5941, 5894, 5618, 6013, 5917/14, 6007,

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

6006, 6137, 5992, 6008, 5893, 5617, 5872, 6015, 5616, 6016, 5596, 5919, 6018, 6011, 5895, 6025, 6138, 5876, 6017, 6009, 6028, 6019, 5973/2, 6010, 5917/4, 5917/13, 6020, 5896, 6012, 6026, 6139, 5873, 6126, 6029, 5898, 6021, 5875, 6022, 6032, 6140, 6027, 6023, 6031, 5903, 5991, 5917/5, 5917/12, 6124, 6033, 5973/3, 5989, 5897, 5592, 6024, 5917/6, 5899, 6141, 6030, 6123, 6035/2, 5904, 5917/7, 5900, 5988/1, 6034, 5917/11, 5901, 5917/8, 5905, 6142, 5988/2, 5902, 6035/1, 6121, 6122, 5911, 6143, 5917/9, 6144, 6036, 5990, 6145, 5906, 5917/10, 5973/1, 5909, 5912, 5918, 6146, 6037, 6147, 5987, 6148, 5907, 6038, 5916/2, 6039, 6149, 6040, 5908, 5916/3, 5983, 5910, 6041, 5916/1, 5914, 5915, 6181/1, 6120, 5965, 5913, 6182, 6183, 6180, 5962, 5972, 6184, 5967, 5971, 5984, 5985, 6185, 6119, 5968, 6187, 5974, 6186, 5975, 6042, 6175, 5966, 6179, 5986, 5964, 6047, 6188, 5969, 5970, 6189, 6059, 5976, 6061, 6048/4, 6166, 6060, 6190, 6043, 5591, 6178, 6048/3, 5982, 5977, 5980, 6062, 6191, 5981, 6176, 5978, 6048/2, 6063, 6193, 5979, 6192, 6118, 6170, 6058, 6177, 6044, 6194, 6198, 6064, 6173, 6048/1, 6196, 6197, 6057, 6171, 6172, 6056, 6195, 6117, 6051/2, 6199, 6052, 6116, 6045, 6051/1, 6231, 6224, 6203, 6082, 6049, 6053, 6055, 6115, 5590, 6083, 6232, 6046, 6050, 5589, 6054, 6233, 6114, 6087, 6084, 6086, 6078, 6225, 6088, 6111, 6085, 6081, 6112, 6089, 6226, 6098, 6097, 6113, 6227, 6228, 6110, 6091, 6090, 6109, 6229, 6099, 6100, 6080, 6095, 6107, 6079, 6101, 6108, 6096, 6076, 6077, 6094, 6102, 6106, 6105, 6103, 6075, 6104, 6074, 6277 и 6278 све у КО Гамзиград

**Површина плана износи 75.01 ha.**

У случају неког неслагања графичког прилога и овог пописа меродаван је графички прилог бр. 1 – *Катастарско-топографски план са границом плана Р 1 : 2 500*

### **3. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА**

Плански основ за израду ПГР Бања је:

- Просторни план подручја археолошког налазишта Ромулијана - Гамзиград („Сл. гласник РС“ бр. 131/2004),
- Просторни план територије града Зајечара („Сл. лист града Зајечара“ бр. 15/2012).

#### **3.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ПОДРУЧЈА АРХЕОЛОШКОГ НАЛАЗИШТА РОМУЛИЈАНА - ГАМЗИГРАД („Сл. лист РС“ бр. 131/2004)**

**1.3 Приказ постојећег стања природних и створених услова, ресурса, вредности и физичких структура, насеља, становништва и активности на подручју Плана (сажет извод из експертиза и прилога Аналитичко-документационе основе Плана)**

Гамзиградска Бања располаже изворима термоминералне воде температуре до 42,0 степена Целзијусова и укупне издашности од око 8 л/сек. Термоминерална вода припада групи земноалкалних хипертерми, индикованих за лечење бројних обољења. Расположиве количине термоминералне воде дугорочно су довољне за лечилишно-рехабилитационе функције Бање, али не и за значајније спортско-рекреативне активности, за грејање објеката, за пољопривреду (стакленици и пластеници загревани водом ниже температуре, претходно искоришћеном у бањским и рекреативним садржјима) и др. За вишенаменско коришћење термоминералних вода бање, неопходно је обезбедити нове, веће количине термоминералне воде (ако постоје) из дубинских бушотина.

Гамзиградска Бања представља афирмисан мотив туристичке тражње и данас чини тежиште специјализоване туристичке понуде општине Зајечар, односно главну туристичко-рекреативну понуду подручја Плана. Иако још није формално проглашена за бању, има атрибуте бањског центра, како у лечилишном, тако и у туристичко-рекреативном смислу. Носиоци развоја Бање су Завод за специјализовану рехабилитацију “Гамзиград” (214 лежаја) и Друштвено предузеће “Ромулијана” (180 лежаја). Туристички смештај је заступљен још у 3 одмаралишта и око 220 викенд кућа, а у склопу Бање је започет и

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

спортски центар. Села Гамзиград и Звездан нису туристички активирана. Туристички смештај, спортско-рекреативни садржаји, као и садржаји културе, забаве, здравства и осталих јавних служби у Зајечару, посебно су значајни за подручје Плана.

### 1.4. Ограничења и потенцијали на подручју Плана

Насељавање, привреда и изградња у појасу Црног Тимока - главној развојној осовини подручја, односно у III степену заштите и заштитној зони подручја археолошког налазишта, нису и неће бити посебно ограничавани због функција археолошког налазишта. Но, развој појаса Тимока биће трајно ограничен у погледу активности и садржаја који угрожавају природу и животну средину и који одударају од склада природно-антропогеног предела (превисоки објекти, велики транзитни саобраћајни системи, енергетски објекти и сл.).

### 2.2 Посебни циљеви по комплементарним областима

*Циљеви развоја и уређења постојећих насеља* Гамзиградске Бање, Гамзиграда и Звездана, као и будућих насељских садржаја на подручју Плана су:

- оживљавање активности Бање и сеоских насеља у функцијама бањског и сеоског туризма и њихово укључивање у функције и активности археолошког налазишта;
- правна и физичка заштита етно- и других објеката - евидентираних споменика културе у постојећим насељима, уз њихову ревитализацију и утилизацију за културне, туристичке и друге адекватне намене;
- контролисана обнова постојећег грађевинског фонда становања, занатства и домаће радиности, пољопривредних и помоћних објеката села, у функцији сеоског туризма и комплементарних активности, уз пажљив третман грађевинских и амбијенталних вредности и карактеристика, уређење стамбених и економских дворишта домаћинства и др.;
- контролисана реконструкција и новоградња објеката смештаја у сеоском туризму, објеката услуга, садржаја јавних служби и спортско-рекреативних објеката у постојећим насељима; забрана и ограничавање изградње производних и других објеката који угрожавају стандарде животне средине насеља у категорији бање и туристичког насеља;
- примена норматива изграђених и слободних површина - обезбедиће се за стандард бања у Гамзиградској Бањи и за стандард мешовито-туристичких насеља у Гамзиграду и Звездану;
- планска изградња на новим туристичким локацијама, као и формирање туристичко-рекреативне понуде у простору у зони Црног Тимока, биће ван зона I и II степена заштите археолошког налазишта;
- комунално опремање постојећих насеља и нових насељских структура обезбедиће се за стандард квалитета животне средине насеља у категорији бање и туристичког насеља;
- задржавање постојећих бачија Гамзиграда на подручју археолошког налазишта, уз неопходно уређење, санитарно и комунално опремање и додатно озелењавање, са ограничавањем новоградње и контролисаном реконструкцијом, као и са перспективним активирањем у функцији излетничке рекреације, лова и др.; слободно ширење бачија и изградња нових пољопривредних садржаја у заштитној зони археолошког налазишта.

## 3. ПРАВИЛА ЗАШТИТЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПОДРУЧЈА ПЛАНА

### 3.1 Заштита непокретних културних добара, природе и животне средине

а) у зони III степена заштите

1. Праисторијско налазиште, "Бањска стена", Гамзиградска Бања

2. Праисторијско, античко и средњевековно налазиште, "Бањска стена",

Гамзиградска Бања

На подручју археолошког налазишта евидентирана су и следећа добра под претходном заштитом из XIX и прве половине XX века:

а) у зони III степена заштите

1. Два стара бањска купатила у кориту Тимока, Гамзиградска Бања
2. Неколико старијих објеката разних намена, Гамзиградска Бања

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

На подручју археолошког налазишта проглашено културно добро у зони III степена заштите:

1. Хидроелектрана "Гамзиград", Гамзиградска Бања - 2018.године проглашена за споменик културе

### 3.3 Програм и план организације простора и саобраћаја

*3.3.1 Дугорочни програм туристичких лежаја, садржаја супраструктуре, дневних излетника и запослених*

#### 4. Зона III степена заштите (антропогени појас дуж Црног Тимока)

4.1 Гамзиградска Бања, површина грађевинског подручја око 54,0 хектара

- Планираних сталних становника - 500 (у око 170 домаћинстава)
- Туристичких лежаја - укупно 2.000 (1.254 постојећа и 746 нових), од тога:
  - . 250 у Заводу за специјализовану рехабилитацију (214 постојећих и 36 нових),
  - . 300 у хотелу и хотелским депандансима (180 постојећих и 120 нових),
  - . 300 у апартманским вилама (све ново, просечно са 20 лежаја по вили),
  - . 150 у одмаралиштима (100 постојећих и 50 нових),
  - . 900 у викенд кућама (700 постојећих и 200 нових),
  - . 100 у приватном смештају (60 постојећих и 40 нових).
- Једновремених дневних излетника - оптимално 1.000
- Запослених - укупно 360, од тога 180 стално и 180 сезонски
- Спортско-рекреативни садржаји - универзална спортска хала са гледалиштем од 500 места, затворени олимпијски базен са гледалиштем од 300 места и кугланом, главни фудбалски терен са гледалиштем од 500 места и помоћни фудбалски терен, два комбинована терена за рукомет, кошарку и одбојку (преко зиме на једном терену осветљено вештачко клизалиште) са гледалиштем од 300 места, 4 тениска терена, мини-гольф, дечија игралишта, терминал јахача и бициклиста, трим стаза и мала хидроакумулација са плажом на Тимоку
- Садржаји јавних служби - трговина (самопослуга, мањи тржни центар са пијацом, продавница спортске опреме и одеће, књижара др.), угоститељство (национални ресторан, ресторан са самопослуживањем, кафеи, млечни ресторан, посластичарница и др.), сервиси (услужни, занатско-технички и др.), здравство (у оквиру допуњеног Завода за специјализовану рехабилитацију), вртић (за домаћу децу и децу гостију), култура (универзална сала и отворена летња позорница са гледалиштима од по 500 места, библиотека, уметничка галерија и др.), администрација (месна заједница, управа Бање, туристичка организација, испостава банке и др.).

#### *3.3.3 План дугорочне организације простора и саобраћаја (Реферална карта 3.)*

Гамзиградска Бања ће, у сарадњи са Зајечаром, бити главни носилац и организатор укупне туристичке понуде подручја, а уз сарадњу са Гамзиградом, и формирања издвојених нових туристичко-рекреативних комплекса у функционалном саставу Бање. Развијене балнеолошке функције на бази термоминералне воде у Заводу за специјализовану рехабилитацију, данас основни медицински мотив доласка у Бању, задржаће ту улогу и убудуће, уз потребно комплетирање активности и садржаја. Приоритети у домену балнеологије биће у бољој заштити и коришћењу постојећих термоминералних извора у кориту Црног Тимока, у обезбеђивању нових количина термоминералне воде из бушотина, као и у доградњи одређених садржаја за заједничке потребе пацијената у блоку Завода (посебно просторије за релаксацију и забаву одраслих и деце, за посете пацијентима и др.). Непосредно окружење објекта Завода заштитиће се од других облика градње. Због природе болести које се у Заводу лече, већина пацијената је покретна и уклопива у бањску средину, те ће они користити највећи део садржаја туристичке и један део рекреативне понуде Бање. Завод ће, зависно од својих капацитета, пружати здравствене услуге и здравим гостима Бање (амбуланта са првом помоћи, превентивни прегледи, саветовалиште, неке терапије и др.). Затворени базен са топлом

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

водом, уз пратеће садржаје који постоје или их треба доградити уз базен (теретана, сауна, масажа), биће у одређеним терминима отворени и за комерцијалну употребу од стране здравих гостију Бање, са дужим коришћењем у периодима смањеног рада Завода, због чега ће се извршити одговарајуће адаптације и доградње објекта Завода. Гамзиградска Бања биће матична институција за будући могући развој оближњих потенцијалних бања у Николичеву (општина Зајечар) и Шарбановцу (општина Бор).

Туристичке и рекреативне активности Бање, усклађене са њеним балнеолошким функцијама, обухватиће стационарни, излетнички и транзитни боравак на условима и ресурсима постојећих и планираних видова здравствено-рекреативног, спортско-рекреативног, спортског, риболовног, омладинског, дечијег, конгресног, културолошког и еколошког туризма и рекреације, претежно комерцијалног и делом социјалног карактера. У том смислу, директни функционални чланови Бање биће: омладинско-дечији комплекс и комерцијални комплекс за припрему спортиста, као и туристички садржаји у Гамзиграду и етно-комплексу "Градиште".

Каналисање насеља и пречишћавање отпадних вода, представља најзначајније мере заштите Црног Тимока на подручју Плана. За постојећа насеља Гамзиградска Бања, Гамзиград и Звездан, као и за планиране комплексе и насеља, предвиђена је потпуна санитација, која подразумева захватање свих отпадних вода и изградњу сепарационих канализационих система (раздвајање колектора за отпадне воде од колектора кишне канализације), као и постројења за пречишћавање отпадних вода. Отпадне воде из сточарских објеката биће прихваћене у водонепропусним ђубришним јамама и осочарама за контролисано коришћење у пољопривреди. Колектори кишне канализације са саобраћајница биће такође одведени до уређаја за пречишћавање отпадних вода. Постројења за пречишћавање отпадних вода имаће примарни (механички) и секундарни (биолошки) третман, са излазним вредностима БПК5 које су у границама које не угрожавају захтевану II а класу воде Црног Тимока. Отпадне воде из привредних (занатских) објеката мораће да испуне прописане услове за упуштање у канализационе системе насеља, или ће поседовати уређаје за предтретман, којим се њихове воде доводе до нивоа квалитета да смеју да буду упуштене у колекторе за отпадне воде насеља.

### 3.2. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ТЕРИТОРИЈЕ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА („Сл. гласник града“ бр. 15/12)

#### II 3.2. МРЕЖА ЦЕНТАРА И НАСЕЉА

##### II 3.2.1. Концепција просторног развоја

###### • Хијерархија, функције и обухват централних места

Планска поставка јесте развој мреже насеља Града заснован на моделу **заједнице насеља** формираних по принципима територијалног и функционалног умрежавања. Предвиђена је следећа **хијерархија центара** у мрежи насеља Града Зајечара:

- I ранг – градски центар ,
- II ранг – секундарни центри
- III ранг – центри заједнице насеља,
- IV ранг – сеоски центри локалног карактера (примарна села);
- V ранг – остала насеља

Поред овог хијерархијског нивоа поделе насеља издвојила су се и два насеља са са специфичним, туристичким функцијама: Гамзиградска бања и Николичеву

**Сеоски центри локалног карактера** појединачно немају капацитет који би их повукао напред, али збирно, због њихове велике просторности, они су велики потенцијал који се мора активирати у циљу властитог опстанка. Једини прави начин је груписање насеља око центара којима гравитирају и у којима морају имати задовољене све своје основне потребе, то су:

- **Гамзиград** који има око 914 становника у 2020. и чија територија обухвата и насеље специфичног карактера: Гамзиградска Бања

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

- **Грлиште** којој ће гравитирати око 669 становника у 2020. и чија територија обухвата насеља: Леновац Лесковац и Горњу Белу Реку. (неопходна је изградња пута која повезује ова насеља)
- **Вратарница** којој ће гравитирати око 1380 становника у 2020. и чија територија обухвата насеља: Заграђе, Мариновац, Мали Извор, Боровац, Врбица и Селачка
- **Мали Јасеновац** којој ће гравитирати око 1277 становника у 2020 и чија територија обухвата насеља: Градсково, Велики Јасеновац и Шипиково

**Остала насеља** представљају гравитациона подручја централних места..

Од укупно 41 насеља у овој категорији издвојена су због свог туристичког потенцијала два насеља: Гамзиградска Бања и Николичево у **центре са специфичним функцијама** које нису само локалног већ и ширег значаја.

**Мања сеоска насеља** која гравитирају према центрима би имала, претежно, мешовиту намену, која подразумева: становање са услугама, туристичким смештајем или малим производним погонима у домаћој радиности, коју би могли садржајно да прате и: амбуланта, апотека, просторије за културу, забаву и рекреацију а по могућству, и истурена одељења четвороразредне основне школе у насељима са преко 300 становника или за два до три суседна насеља, на екстремним позицијама, са мање од 200 становника.

Табела бр. III-17: Хијерархија централних места

	Функција централног места	2020. број становника
1.	<b>Градски центар</b>	
	<b>Зајечар</b> (Лубница, Планиница, Шљивар, Халово, Вражогрнац)	39 420
2.	<b>Секундарни градски центри</b>	
	Звездан	1 690
	Велики Извор	2301
	Грљан (Прлита)	2401
3.	<b>Центри заједнице насеља</b>	
	<b>Салаш</b> (Глоговица, Дубочане, Мала Јасикова, Велика Јасикова, Табаковац, Брусник, Кленовац и Метриш)	2542
	<b>Рготина</b> (Трнавац, Јелашница, Копривница, Чокоњар и Николичево)	1 447
4.	<b>Сеоски центри локалног карактера</b>	
	<b>Гамзиград</b>	914
	<b>Грлиште</b> (Леновац Лесковац и Горњу Белу Реку)	669
	<b>Вратарница</b> Заграђе, Мариновац, Мали Извор, Боровац, Врбица и Селачка	1380
	<b>Мали Јасеновац</b> (Градсково, Велики Јасеновац и Шипиково)	1277
5.	<b>Насеља са специфичном функцијом</b>	
	Гамзиградска Бања Николичево	567



## II 3.5. ПРОСТОРНИ РАЗВОЈ ТУРИЗМА, ОРГАНИЗАЦИЈА И УРЕЂЕЊЕ ТУРИСТИЧКИХ И РЕКРЕАТИВНИХ ПРОСТОРА

### II 3.5.1. Просторне могућности развоја туризма

Опредељење Града за:

- културни туризам
- здравствени туризам -(wellness)
- конгресни са пословним и транзитним туризмом
- спортско-рекреативни са омладинским туризмом
- сеоски туризам
- излетнички туризам,

Акцент би требало ставити на историјске археолошке остатке античких грађевина у Гамзиграду, термалне воде, велики број језера, традиционалне манифестације (велики број знаменитих људи из релативно малог града- С.Марковић, Н. Пашић, З. Радмиловић) – за иностране госте; али и бројне пећине, скијалиште, хиподром, лов и риболов – за домаће госте.

План конкурентности се заснива на скупу оригиналних специфичности које Зајечар може да понуди. Стратешки потенцијали Зајечара су:

- позитиван однос свих грађана према госту који посети ову регију, а која се темељи на традицији у међуљудским односима;
- културно-историјска баштина;
- географски положај насеља (државна граница);
- нетакнута природа овог планинског краја, пре свега богатство биљног света (мноштво лековитог биља) је примарна предност у односу на многе друге, конкурентске дестинације;
- ловишта – традиција ловног туризма већ постоји, једино што би је требало унапредити, јер може бити значајан извор прихода.

Ради побољшања постојећег стања туризма потребно је искористити постојеће шансе, а смањити постојеће слабости, следећим активностима:

- организовати тематске едукативне трибине;
- организовати гостовања у медијима (позвати представнике из Министарстава за туризам, НИП, финансије, ТОС-је);
- организовати различите манифестације које ће популарисати туризам међу суграђанима (типа: косидба, спортско такмичење у брзој сечи; мото и бициклички маратон; планинарско сналажење у непознатим шумским пределима; брање лековитог биља и сл.);
- увести олакшице (у смислу ослобађања од такси, ефикаснијег добијања потребних докумената, подршка и лобирање у добијању подстицајних средстава из републичких фондова и сл.) за градњу или реконструкцију смештајних објеката у околним селима, уз водотокове, у аутентичним амбијентима, у функцији туризма.
- путеве у Граду, фазно у складу са финансијским могућностима, реконструисати и опремити туристичком инфраструктуром (обележавање, одморишта, паркинзи, инфо пунктови, смештајно-угоститељски објекти и сл.);
- додатно обележити туристичким и саобраћајним путоказима пут према Зајечару и локалним туристичким дестинацијама.
- развити рурални и еко туризам,
- организовати једнодневне и викенд боравке промо група (новинари, агенти и сл.),
- изградити пројекте едукације (за старије и школску омладину у којој и сами постају касније едукатори).
- омогућити афирмацију верског туризма са специфичном понудом смештајних капацитета и промоцијом традиционалних вредности Зајечара.
- омогућити репродукцију начина рада неких старих заната (опремање 1 радионице - пример је Музеју у Ваљевоу - реконструисана 1 улица занатлија) и ручне радиности;

- mountain bike (маратон и трке екстремних терена):
- скијање, сноубординг, ски сафари и сл. су спортови који захтевају
- инфраструктуру различитих видова, која се може дугорочно планирати за наредни период,
- изградити неколико мањих смештајних објеката, како за ловце, тако и потенцијалне туристе,
- радити на одржавању доброг стања ловишта, броја дивљачи и објеката од значаја за ловце- чеке,
- рекламно-промотивни бесплатан боравак мање групе ловаца из Италије, Бугарске, Грчке и сл.

### **II 3.5.2. Туристичка понуда**

- Археолошки остаци античких грађевина;
- Велики број водотокова (Тимок-Црни, Бели..), језера (Совинац, Рготско, Грлишко);
- Извори термоминералних лековитих вода која се користи у рехабилитационо-терапеутске сврхе (Гамзиградска бања са Заводом за специјализовану рехабилитацију и Николичевска бања са спа центром и аква парком као специфична предеона целина у чијем се непосредном окружењу се налази утврђење Александра Обреновића из 1892године).
- Традиција у доброј организацији манифестација у области културе (Гитаријада, „Дани З. Радмилковића“, Хајдук-Вељкови дани, ликовна колонија);

### **Транзитни туризам**

Граница са Бугарском и близина границе с Румунијом омогућава већи промет људи и роба што ствара основ за развојем ове врсте туризма .

### **Специјална интересовања**

Овај туризам обухвата разне истраживачке туре, егзотичне туре, пловидбе на рекама и језерима, јахање, лов, риболов и сл. Навешћемо само неке врсте специјалних интереса : конгресни туризам, рафтинг и бициклизам и ловни туризам.

### **Дистрибуција туризма**

Главна тржишта која су извор посетилаца, и на која треба да циља регионална маркетиншка кампања, би била следећа:

- београдско и војвођанско домаће тржиште;
- транзитна путовања у Бугарску и Румунију;
- школске и факултетске образовне посете;
- централноевропске земље као што су Аустрија, Немачка, Швајцарска и Чешка;
- Конгресне групе, семинари и сл.
- тржишна или специјализоване групе као што су оне заинтересоване за железницу, фауну, верске туре, пешачење и бицикличке туре;
- посетиоци медицинских центара и бања;
- групе које се баве авантуристичким или екстремним спортом или они који траже локације за организовање националних или регионалних догађаја, и,
- групе које се баве зимским спортовима.

### **II 3.5.3. Организација и уређење туристичких простора**

**Предеона целина – Црни Тимок** обухвата централни урбани део подручја са Гамзиградском бањом, смештеним уз реку и главни друмски и железнички саобраћајни коридор целе територије Града. Гамзиградска бања, Николичевска бања, Археолошко налазиште - Ромулијана, градски центар , туризам везан за главне транзитне правце представљају базне носиоце туристичке понуде Града Зајечара.

## **II 4. ПРОСТОРНИ РАЗВОЈ САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА**

### **II 4.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА**

#### Бициклически саобраћај

У подручју плана издвојени су бициклически коридори који су одабрани тако да пролазе уз све значајне културно-историјске и природне одлике и пределе али и коридори који представљају везу са два међународна коридора на територији наше државе, а то су EUROVELO 6 јужно од територије Града и EUROVELO 11 северно од територије Града.

Веза са поменутим међународним коридорима остварена је коридором Браћевац (општина Неготин)-Халово-Зајечар(Краљевица) који на северу директно излази на EUROVELO 11 у Браћевцу. Од Зајечара се формира крак ка туристичком центру Стара Планина правцем Зајечар(Краљевица)-Вратарница-Дебелица (општина Књажевац) и крак ка Бољевцу односно Ртњу и Сокобањи правцем Зајечар(Краљевица)-Лубница-Планиница-Бољевац (Валакоња) који преко Ртња, Сокобање и Алексинца може да се повеже на EUROVELO 6. Уз поменуте коридоре означени су и коридори Ромулијана-Лубница-Лесковац-Грлиште са трасом уз акумулацију „Грлиште“ и коридор Зајечар-Звездан-Ромулијана-Гамзиградска Бања.

### **II 5.3. ЗАШТИТА И ОДРЖИВО КОРИШЋЕЊЕ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА**

#### **II 5.3.1. ПРОГЛАШЕНА КУЛТУРНА ДОБРА**

##### *Археолошки локалитети могући за презентацију*

а) у зони III степена заштите

1. Праисторијско налазиште, "Бањска стена", Гамзиградска Бања
2. Праисторијско, античко и средњовековно налазиште, "Бањска стена", Гамзиградска Бања

На подручју археолошког налазишта евидентирана су и следећа добра под претходном заштитом из XIX и прве половине XX века:

а) у зони III степена заштите

1. Два стара бањска купатила у кориту Тимока, Гамзиградска Бања
2. Неколико старијих објеката разних намена, Гамзиградска Бања

На подручју археолошког налазишта проглашено културно добро у зони III степена заштите:

2. Хидроелектрана "Гамзиград", Гамзиградска Бања - 2018.године проглашена за споменик културе

## **4. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА**

### **4.1. АНАЛИЗА ПОДРУЧЈА ЛОКАЦИЈЕ**

Гамзиградска Бања се налази у источној Србији у Тимочној крајини, на око 11 km западно од Зајечара. Лежи у меандерској долини доњег тока Црног Тимока, на самим његовим обалама, а између два државна пута (I Б реда, број 36 и II Б реда, број 394), којима се остварује добра саобраћајна веза у свим правцима.

Сам центар подручја ПГР Бања обухвата Специјалну болницу за рехабилитацију, парк са вилама, управу Бање (пошту и месну канцеларију), хотел Каструм. Северно, на десној обали Тимока се налази хидроцентрала и мање викенд насеље. На западу, на десној обали Тимока се развило становање-викенд становање дуж државног пута II Б реда, број 394. У јужном делу ПГР Бања земљиште се углавном користи као

пољопривредно, које је прошарано становањем. У источном делу обухвата, односно источно у односу на државни пут I Б реда, број 36, спонтано се развило стамбено насеље.

Река Тимок, као и саобраћајни коридори су одредили формирање простора и везу са суседним општинама, центрима и регионима.

#### **4.2. НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА**

У планском подручју површине од 75,01 ha изграђеност простора је различита у појединим деловима. Већи број објеката становања је изграђено уз државни пут II Б реда, број 394, као и источно у односу на државни пут I Б реда, број 36. У јужном делу плана су местимично изграђени објекти становања.

У самом центру Бање у оквиру намене здравство се налази Специјална болница за рехабилитацију, којој су на располагању два базена и терени за мале спортове (кошарку, одбојку, мали фудбал) а у оквиру намене туризам-хотелски се налази хотел Каструм са спортским теренима. Такође се налази и Бањски парк у оквиру ког су изграђени објекти викенд становања – виле, викендице. По ободу Бањског парка изграђени су објекти за смештај гостију - апартмани. У северном делу, на десној обали Тимока се налази хидроцентрала и викендице.

У јужном делу обухвата плана и по ободу плана, источно и западно, се налази пољопривредно и шумско земљиште.

По постојећем начину коришћења земљишта, површину у оквиру планског обухвата можемо поделити на:

**-површне јавне намене:**

- Путно земљиште;
- Хидроцентрала "Гамзиград";
- Здравство – Специјална болница за рехабилитацију;
- Управа и администрација – пошта и месна канцеларија;
- Водно земљиште.

**-површине остале намене:**

- Становање;
- Туризам – хотелски и апартмански;
- Неизграђено земљиште;
- Шумско земљиште
- Пољопривредно земљиште.

Укупна површина плана је 75,01 ha. Око 22,13 ha је пољопривредно земљиште, око 11,06 ha је шумско, 6,65 ha је водно и око 4,07 ha је неизграђено земљиште. Око 31,10 ha заузима изграђено, односно уређено земљиште – путно земљиште, туристички садржаји (Специјална болница, хотел Каструм, виле, апартмани), становање, хидроцентрала и Бањски парк.

**Саобраћај и примарни саобраћајни** правци су значајни за повезивање простора плана са даљим коридорима и центрима, али и за доступност свих функција центра корисницима целе територије.

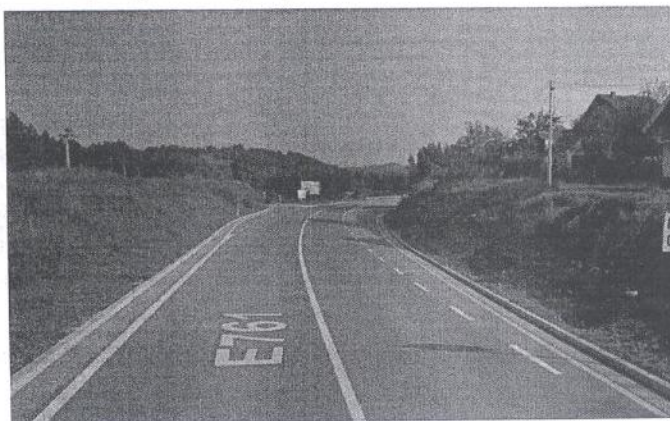
Кроз планско подручје пролазе

**-државни пут I-Б реда бр. 36** - Параћин - Бољевац - Зајечар - државна граница са Бугарском (гранични прелаз Вршка Чука), од приближно km 73+117 до приближно km 73+901, на деоници идд 03609 Гамзиградска Бања – Гамзиград.

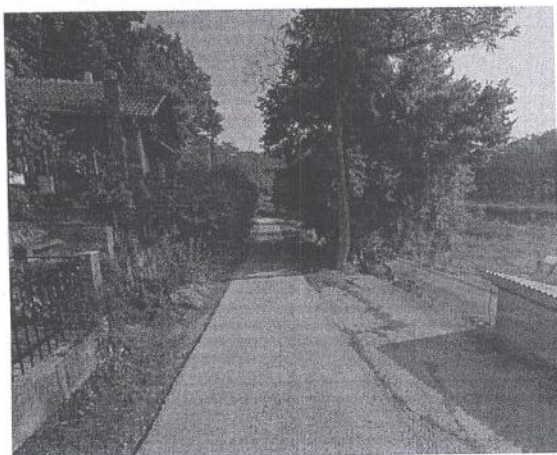
## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

-државни пут II-Б реда бр. 394 - Брестовац - Метовница - Гамзиградска Бања - Гамзиград - веза са државним путем 36, од приближно km 17+473 до приближно km 019+117 на деоници идд 39402 Гамзиградска Бања – Гамзиград.

Државни пут I-Б реда бр. 36, је реконструисан и добром је стању. Нови прикључци на државни пут нису планирани, прикључак у km 73+767, постоји и катастарски и на терену али није прописно изведен.



Државни пут II-Б реда бр. 394, је у лошем стању, недовољне ширине коловоза. Сви прикључци на државни пут су постојећи, али им је неопходна реконструкција.



Општински пут Л-7 повезује два државна пута. Државни путеви I-Б реда бр. 36, II-Б реда бр. 394 и општински пут Л-7 чине примарну мрежу саобраћајница.

Све остале саобраћајнице у границама Плана се планирају као **приступне саобраћајнице**, којима се обезбеђује приступ свим грађевинским парцелама на саобраћајне површине вишег ранга. Ове саобраћајнице формирају секундарну мрежу.

### 4.3. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА И ПРОБЛЕМИ

Природна и антропогена ограничења су основни фактори даљег развоја овог простора који је већ око 50% изграђен. Не смеју се занемарити и економски, историјски и други утицају на начин и тенденције коришћења подручја Гамзиградске Бање.

У првом реду природно ограничење је река Црни Тимок, која је ограничена у погледу активности и садржаја који угрожавају природу и животну средину и који одударају од склада природно-антропогеног предела (превисоки објекти, велики транзитни саобраћајни системи, енергетски објекти и сл.).

## **ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ**

Антропогени утицаји су свако деловање човека у простору. У случају ПГР Бања ограничења и проблеми су настали управо непланским просторним ширењем Бање.

Саобраћајна матрица је неправилна, и недовољно развијена што је последица неправилног ширења насеља. Мали број мостова преко реке што је проузроковало недовољну повезаност насеља.

Изражен је недостатак паркинг простра, недостатак уређених зелених површина и стварање саобраћајне гужве у самом центру Бање.

Сви наведени проблеми и ограничења се могу закључно подвести под неколико основних оцена:

- да постоје повољни природни услови за будући развој, ограничања се односе на просторно ширење грађевинског подручја с једне стране ограничење је река Црни Тимок, а са друге постојећа изграђеност.
- да су постојеће саобраћајне везе са центрима у окружењу повољне, али да је секундарна саобраћајна мрежа недовољно изграђена
- да постоје проблеми и претње у очувању и заштити животне средине и природе постојећом и планираном урбанизацијом подручја

### **5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

Општи развојни циљеви функционисања Бање:

- Плански развој туризма усклађен са очувањем животне средине и унапређењем природних вредности;
- Препознавање туристичке понуде овог бањског насеља;
- Заштита и рационално коришћење термоминералних извора;
- Иницирање и стимулисање развоја активности комплементарних туризму;
- Подизање нивоа угоститељских услуга;
- Повећање нивоа саобраћајне и комуналне инфраструктуре, која је од примарног значаја за даље функционисање бањско – туристичког комплекса и формирање њеног дефинитивног просторног карактера;
- Одређивање површина јавне намене;
- Стварање услова за обезбеђење смештајних капацитета високе категорије, спортско рекреативних садржаја и других пратећих комерцијалних садржаја;
- Заштита природне и културне баштине;
- Унапређење животне средине.

## II ПЛАНСКИ ДЕО

### 1. ПЛАН УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОДРУЧЈА ПЛАНА

#### 1.1. ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ

Граница Плана генералне регулације одређена је на основу одлуке о изради Плана. Приликом прилагођавања границе Плана реалним условима на терену и концепту планског решења, дошло је до одступања предложене границе Плана у односу на границу из одлуке од 5.77 % односно 4.33 ha.

Површином грађевинског подручја обухваћене су површине насеља Гамзиградска бање: површине јавне намене и површине остале намене. Овако одређено, грађевинско подручје има површину од 75,01 ha.

Изграђене површине, као и оне које се планирају за изгрању, у оквиру граница Плана чине једну компактну грађевинску и урбанистичку целину, без издвојених, засебних изграђених делова.

##### 1.1.1. ОПИС ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Граница грађевинског подручја поклапа се са границом планског обухвата и износи 75.01 ha.

У случају не слагања текстуалног и графичког дела важе графички прилози.

##### 1.1.2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ – ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Јавна намена се односи на јавне објекте, инфраструктурне површине, комуналне површине, јавно зеленило, водно земљиште.

У планском периоду се не очекује значајније проширење јавних садржаја у обухвату плана, осим саобраћајне и комуналне инфраструктуре. Укупна површина јавних садржаја је 35,78 ha односно 47,70 % површине Плана.

##### ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

Водно земљиште у оквиру грађевинског подручја чини река Црни Тимок.

Река Црни Тимок припада сливу реке Велики Тимок, водно подручје Доњи Дунав.

**Приобално земљиште** је на укупној површини од 1,91ha. Претежно узак простор приобаља који је у функцији заштите обале. Површине водног зеленила се уређују и одржавају са комбинацијом високог и ниског растиња и травнатих површина.

Граница површина јавне намене је дата линијама (регулациона линија), која је дефинисана тачкама за које су дате координате и приказане су на графичком прилогу бр. 4. " *Планирана регулација површина јавне намене* " размере Р 1 : 2 500

##### **Саобраћајне површине**

**ПЈН бр. 1:** део к.п. бр. 5714 К.о. Гамзиград

**ПЈН бр. 1а:** цела к.п.бр. 5713 К.о. Гамзиград

**ПЈН бр. 2:** део к.п. бр. 6292, 5862 К.о. Гамзиград

Целе парцеле: 5861 К.о. Гамзиград

**ПЈН бр. 3:** део к.п. бр. 5862, 5858, 6289 К.о. Гамзиград

**ПЈН бр. 4:** део к.п. бр. 5862 К.о. Гамзиград

**ПЈН бр. 5:** део к.п. бр. 5860, 5862 К.о. Гамзиград

**ПЈН бр. 6:** део к.п. бр. 5860, 5862, 5881/2, 5865, 5874, 5864, 5859, 5923, 5847, 5846, 5845, 5844, 5863, 5841/1, 5925, 5926, 5927, 5928, 5842, 5841, 5933, 5841, 5935/2, 5840, 5839, 5935/1, 5942, 5944 К.о. Гамзиград

**ПЈН бр. 7:** део к.п. бр. 5941, 5942, 5943 К.о. Гамзиград

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

- ПЈН бр. 8:** део к.п. бр. 5938, 5939, 5935/6, 5935/7, 5935/1, 5935/3, 5935/2 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 9:** део к.п. бр. 5931, 5932, 5934, 5930, 5929 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 10:** део к.п. бр. 5923, 5925, 5922, 5931, 5932, 5934, 5921, 5920, 5936, 5937, 5938, 5939, 5940, 5919, 5941, 5943, 5945, 5918, 5946, 5947 К.о. Гамзиград  
Целе парцеле: 5924 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 11:** део к.п. бр. 5865, 5866, 5917/1, 5917/2, 5864, 5917/3, 5917/16, 5917/15, 5917/14, 5917/13, 5917/12, 5917/11, 5917/10, 5917/9, 5917/8, 5917/7, 5917/6, 5917/5, 5917/4 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 12:** део к.п. бр. 5881/2, 5865, 5866, 5867, 5881/1, 5868, 5869, 5870, 5877, 5872, 5873, 5875 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 13:** део к.п. бр. 5886 и 5887 К.о. Гамзиград  
Целе парцеле: 5885 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 14:** део к.п. бр. 5901, 5899, 5898, 5893, 5896, 5892 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 15:** део к.п. бр. 5901, 5902, 5899, 5903, 5917/4 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 16:** део к.п. бр. 5917/14, 5917/13 и 5919 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 17:** део к.п. бр. 5912, 5914, 5917/10, 5916/1, 5916/2, 5916/3, 5918, 5917/11 и 5917/1 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 18:** део к.п. бр. 5908, 5910, 5913, 5914, 5912, 5909, 5911, 5905, 5902 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 19:** део к.п. бр. 6292, 5913, 5914, 5915, 5963, 5916/1, 5916/2, 5916/3, 5918 К.о. Гамзиград  
Целе парцеле: 5962 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 20:** део к.п. бр. 6292, 5993, 5649, 5992, 5973/3, 5994, 5973/1, 5964, 5965, 5967, 5968, 5966, 5969, 5970, 6060, 6061, 6062, 6057, 6056, 6063, 6064 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 21:** део к.п. бр. 5965, 5971, 5973/1, 5964, 5972, 5976, 6042, 6059, 5967, 5966, 5970, 6060, 6057 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 22:** део к.п. бр. 5973/1, 5985, 5974, 5975, 5976, 5977 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 23:** део к.п. бр. 5973/2, 5991, 5973/3, 5985 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 24:** део к.п. бр. 5991, 5989, 5988/1, 5990, 5987 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 25:** део к.п. бр. 5996 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 26:** део к.п. бр. 5987, 5983, 5990, 5985, 5973/3, 5973/1 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 27:** део к.п. бр. 5992, 5994, 5973/3, 5973/2, 5991, 5996, 6012, 5889, 5988/1, 5988/2, 6024, 6030, 5987, 6038, 6039, 6040, 6041, 5983, 5986, 5984, 5985, 5982, 5981, 5980, 5977 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 28:** део к.п. бр. 6042, 5591, 6043, 6048/1, 6047, 6037, 6039, 6040, 6041, 5986, 6047, 5982, 5981, 5980, 5979, 5985, 5976, 6048/2, 6048/3, 6048/4, 6059 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 29:** део к.п. бр. 6057, 6052, 6056 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 30:** део к.п. бр. 6054, 6055, 6056, 6289 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 31:** део к.п. бр. 6056, 6055, 6053, 6051/2, 6052, 6057 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 32:** део к.п. бр. 6048/1, 6058, 6057, 6057, 6052, 6051/1, 6053, 6054, 6050, 6049 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 33:** део к.п. бр. 6050, 6049, 6048/1, 6047 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 34:** део к.п. бр. 6046, 6048/1, 6047 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 35:** део к.п. бр. 5594/1, 5592, 6033, 5593, 6034, 6042, 5591, 5590, 6045, 6046, 6043, 6050, 6054, 6289 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 36:** део к.п. бр. 6042, 6034, 6036, 5987, 6030, 5988/2 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 37:** део к.п. бр. 5594/1, 5621, 6029, 6028, 6026, 6025, 3011, 5623, 5622/2 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 38:** део к.п. бр. 5998, 5623, 5622/1, 5648/1 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 39:** део к.п. бр. 5650, 5622/1, 5594/1, 5621, 5623 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 40:** део к.п. бр. 5650, 5648/1, 5623, 5998, 5997, 5994, 5649, 6292, 5622/1 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 41:** део к.п. бр. 5594/1, 5668, 5622/1, 5650, 5648/1 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 42:** део к.п. бр. 5684, 5682 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 43:** део к.п. бр. 5648/1 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 44:** део к.п. бр. 5684, 5682, 5594/1, 5680, 5622/1, 5648/1, 5670 К.о. Гамзиград



## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

- ПЈН бр. 45:** део к.п. бр. 5711/1, 5711/2, 5708, 5707/1, 5706, 5712, 5700, 5703 К.о. Гамзиград  
Целе парцеле: 5707/2, 5707/1, 5702, 5701 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 46:** део к.п. бр. 6124, 6126, 6125, 6128, 6129, 6291, 6289, 5694 К.о. Гамзиград  
Целе парцеле: 5695 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 47:** део к.п. бр. 5531, 5532, 5533, 5534, 5535, 5527, 5526, 5545, 5537, 5539, 5540, 5541, 5542, 5536 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 48:** део к.п. бр. 5525, 5537, 5539, 5540, 5541, 5542, 5543, 5544, 5694, 5693, 5545, 5547/2, 5547/1 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 49:** део к.п. бр. 5555, 5549/2, 5549/1, 5547/2, 5693 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 50:** део к.п. бр. 5553, 5511, 5510, 5509, 5572, 5573/2, 5574, 5575, 5583, 5584, 5585, 5586, 5587, 6137, 6138, 6139, 6290/1 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 51:** део к.п. бр. 6115, 6114, 6113, 6110, 6109, 6104, 6103, 6102, 6096, 6290/2 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 52:** део к.п. бр. 6113, 6112, 6110, 6109, 6107, 6100, 6099, 6108, 6106, 6105, 6098, 6096, 6095, 6094, 6090, 6091, 6097 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 53:** део к.п. бр. 6097, 6090, 6084, 6089, 6083, 6098 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 54:** део к.п. бр. 6092, 6093, 6276, 6091, 6090, 6075, 6275, 6079, 6078 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 55:** део к.п. бр. 6277, 6278, 6074, 6075, 6076, 6077, 6079 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 56:** део к.п. бр. 6289, 6081, 6083, 6082 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 57:** део к.п. бр. 6176, 6177, 6178, 6179, 6173 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 58:** део к.п. бр. 6233, 6223, 6230, 6231, 6224, 6203, 6204 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 59:** део к.п. бр. 6199, 6230, 6170, 6171, 6172, 6173, 6177, 6176, 6198, 6197, 6196, 6195, 6203, 6204 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 60:** део к.п. бр. 6115, 6116, 6114, 6118, 6289, 6121, 6123, 6127, 6125 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 61:** део к.п. бр. 5492, 5494, 5493, 5490, 5485, 6130, 5489, 5482, 5484, 5491, 5504/1, 5505, 5509, К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 62:** део к.п. бр. 5595, 5593, 5594/1, 568 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 63:** део к.п. бр. 5648/1 К.о. Гамзиград

### **Бањски парк**

- ПЈН бр. 64:** део к.п. бр. 5621 К.о. Гамзиград  
Целе парцеле: 5616, 5617, 5615, 5614, 5618, 5619, 5620/1, 5620/2, 5613, 5612, 5611 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 65:** део к.п. бр. 5623 К.о. Гамзиград  
Целе парцеле: 5625 и 5624 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 66:** део к.п. бр. 5650 К.о. Гамзиград  
Целе парцеле: 5651, 5652, 5653, 5654, 5655, 5656, 5657, 5658, 5659, 5660, 5661 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 67:** део к.п. бр. 5648/1 К.о. Гамзиград  
Целе парцеле: 5647, 5646, 5637, 5638, 5639 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 68:** део к.п. бр. 5648/1, 5649 К.о. Гамзиград  
Целе парцеле: 5626, 5627, 5628, 5629, 5630, 5631, 5632, 5648/2, 5636, 5635, 5634, 5633, 5640, 5641, 5642, 5643, 5644, 5645 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 69:** део к.п. бр. 5670 К.о. Гамзиград  
Целе парцеле: 5679, 5678, 5672, 5671, 5677, 5676, 5675, 5674, 5673 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 74:** део к.п. бр. 5594/1 и 5668 К.о. Гамзиград  
Целе парцеле: 5669/1, 5669/2, 5667, 5666, 5665, 5664, 5663, 5608, 5609, 5610, 5607, 5605, 5604, 5606, 5594/2, 5603, 5602, 5600, 5601, 5599, 5598, 5595, 5597, 5596 К.о. Гамзиград

### **Рекреативни парк шума**

- ПЈН бр. 70:** део к.п. бр. 5694 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 71:** део к.п. бр. 5859 и 5862 К.о. Гамзиград
- ПЈН бр. 72:** део к.п. бр. 5864 К.о. Гамзиград

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

### **Заштитно зеленило**

ПЈН бр. 73: део к.п. бр. 6111, 6112, 6113, К.о. Гамзиград

### **Здравство**

ПЈН бр. 75: део к.п. бр. 5681, 5684 и 5680 К.о. Гамзиград

### **Култура**

ПЈН бр. 76: део к.п. бр. 5648/1 К.о. Гамзиград

ПЈН бр. 77: део к.п. бр. 5712 К.о. Гамзиград

### **Комунално**

ПЈН бр. 78: део к.п. бр. 6056 К.о. Гамзиград

### **Спорт и рекреација-плажа**

ПЈН бр. 79: део к.п. бр. 5589, 5590, 5591, 5592 К.о. Гамзиград

### **Управа и администрација**

ПЈН бр. 80: део к.п. бр. 5682 К.о. Гамзиград

### **Водно земљиште**

ПЈН бр.81: део к.п. бр. 6291, 6289, 5684, 5592, 5591, 5589, 5590, 6045, 6046, 6043, 6049, 6050, 6054, 6055, 6098, 6111 К.о. Гамзиград

ПЈН бр. 82: цела к.п. бр. 5696 К.о. Гамзиград

ПЈН бр. 83: део к.п. бр. 5703 К.о. Гамзиград

### **Инфраструктурни објект**

ПЈН бр. 84: цела к.п.бр. 5665 и део к.п. бр. 5594/1 К.о. Гамзиград

У случају неког неслагања графичког прилога са овим пописом меродаван је графички прилог 4. " *Планирана регулација површина јавне намене* " размере Р 1: 2 500

### **1.1.3. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ – ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**

Грађевинско земљиште осталих намена (укупне површине 39,23 ха односно 52,30 % површине Плана) заузима преостале површине намењене претежно туристичко-комерцијалним садржајима и становању у функцији туризма Такође, друге јавне функције, односно намене које су јавног карактера и за јавну употребу, могу бити организоване и на земљишту које није одређено за површине јавне намене (образовање, социјална заштита, информисање, здравство, култура, спорт, зеленило...).

### **1.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА И ЦЕЛИНА**

На основу анализе постојећег стања и процене развоја, узимајући у обзир ограничења, просторне могућности планирања саобраћаја и комуналне инфраструктуре, простор обухваћен Планом подељен је на пет целина.

Просторне целине су даље подељене на зоне према просторној диспозицији. Просторне целине представљају заокружену насељску целину са одређеном претежном наменом и функцијама на нивоу насеља и саме целине.

#### **1. ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА 1-ЦЕНТАР БАЊЕ**

Целина 1 обухвата централни део насеља и формирана је водним земљиштем са севера, југа и запада а са истока Државним путем I-Б реда бр. 36 . Просторна Целина 1 подељена је на две Подцелине које су формиране на основу постојеће изградње.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

Подцелина 1.1 представља изграђени део центра Бање-постојећу Бању, док подцелина 1.2 представља неизграђени део Бање предвиђен за изградњу.

### Подцелина 1.1-ПОСТОЈЕЋА БАЊА

У овој подцелини налази се постојећи комплекс специјалне болнице, хотелски хотел Каструм, пошта са месном заједницом, Бањски парк са викенд становањем и туристичко – угоститељски објекти –виле.

У овој подцелини планира се изградња Визиторског центра за потребе туристичког насеља и већа јавна паркинг површина за потребе посетиоца.

Постојећа изградњеност, односно постојећи објекти викенд становања, у Бањском парку се задржава у постојећим габаритима и дозвољава се адаптација и санација објеката без могућности надоградње и доградње као ни постављање помоћних објеката. У зони парка забрањује се ограђивање постојећих објеката.

Могуће врсте туризма у овој зони су wellness и здравље, спорт и рекреација – спортски туризам, пословна путовања и сусрети – пословни туризам, краћи и дужи одмори – излетнички, историјска, природна и етнолошка баштина – етнолошки и еколошки туризам, култура, забава и приредбе – манифестациони туризам.

Могуће компатибилне намене туризму у овој зони су услуге у функцији туризма (угоститељство), спорт и рекреација, информације, администрација, здравство, трговина на мало, отворене зелене површине, риболовни клуб, етно клуб, изложбе народног градитељства и занатства – сталне поставке на отвореном.

### Подцелина 1.2-НОВА ИЗГРАДЊА

Ова подцелина представља неизграђени део Просторне целине 1. Обухвата јужни део центра насеља и формиран је Државним путем I-Б реда бр. 36 и водним земљиштем а са севера изграђеном блоком вила.

Формирани су правилни блокови са могућношћу правилне парцелације у оквиру истих.

У овој подцелини планира се зона здравственог туризма, рента вила, спорта и рекреације и зона омладинског села.

Могуће врсте туризма у овој зони је здравствени туризам, спортски туризам, пословни туризам, краћи и дужи одмори.

Могуће компатибилне намене туризму у овој зони су услуге у функцији туризма (угоститељство), трговина на мало, отворене зелене површине, спорт и рекреација.

У овој зони планира се уређена плажа са пратећим садржајима спорта и рекреације.

## 2. ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА 2-СЕВЕР БАЊЕ

Просторна целина 2 обухвата споменик културе Хидроелектрану „Гамзиград“ као и његову заштићену околину.

Могуће врсте туризма у овој зони је транзитни туризам, спортски туризам, пословни туризам, краћи и дужи одмори.

Могуће компатибилне намене туризму у овој зони су услуге у функцији туризма (угоститељство), трговина на мало, отворене зелене површине, спорт и рекреација.

## 3. ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА 3-ЗАПАД БАЊЕ

Планом генералне регулације обухваћен је западни део бање ограничен границом Плана на северу, западу и југу, док је источно ограничен реком Црни Тимок. Просторна целина 3 - Зона стамбено-туристичких садржај налази се у западном делу Плана. Планом добија нову регулацију са лепо уређеним зеленим површинама.

Ова зона је већим делом изграђена са објектима за становања, и апартманима. Поред становања у просторној целини 3 планирају се објекти здравственог и апартманског туризма.

Реализација планских циљева у погледу становања решаваће се реконструкцијом постојеће насељске зоне и пренаменом постојећих површина за потребе становања. Ове активности одвијаће се паралелно, у складу са потребама насеља. У овој зони предвиђене допунске и пратеће намене у виду услуга. Мора бити обезбеђен висок

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

степен уређења слободних површина, а сами објекти треба да имају уједначене архитектонске вредности и основне карактеристике.

Могуће врсте туризма у овој зони је транзитни туризам, спортски туризам, пословни туризам, краћи и дужи одмори, рурални туризам (становање у функцији туризма).

Могуће компатибилне намене туризму у овој зони су услуге у функцији туризма (угоститељство), трговина на мало, отворене зелене површине, спорт и рекреација.

### 4. ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА 4–ИСТОК БАЊЕ

Ово је општа стамбена зона са претежном ниском густином становања до 120 ста/ха карактерише је претежно неизграђено подручје. Нацртом плана се планира формирање нових стамбених блокова. Мањи стамбени блокови потпуно или делимично изграђени.

Просторна целина 4 обухвата источни део Плана и формирана је границом планског обухвата са севера, истока и југа док је на западу ограничена Државним путем I-Б реда бр. 36. Ово је простор који је делимично изграђен углавном са објектима повремених становања - викенд кућама. У овој целини планира се зона спорта и рекреације и као претежна намена зона апартмана са угоститељством.

Могуће врсте туризма у овој зони је транзитни туризам, спортски туризам, пословни туризам, краћи и дужи одмори, рурални туризам (становање у функцији туризма).

Могуће компатибилне намене туризму у овој зони су услуге у функцији туризма (угоститељство), трговина на мало, отворене зелене површине, спорт и рекреација.

У овој зони планира се уређена плажа са пратећим садржајима спорта и рекреације

### 5. ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА 5–ЈУГ БАЊЕ

Планом генералне регулације обухваћен је јужни део бање преко реке Црни Тимок. Просторна целина 5 - Зона стамбено-туристичких садржај налази се у јужном делу Плана. Обухвата простор уз реку Црни Тимок која планом добија нову регулацију са лепо уређеним површинама и водним и заштитним зеленилом.

Ова зона је већим делом изграђена са објектима становање-станована ниске густине. Поред становања у просторној целини 5 планирају се објекти етно и руралног туризма као и стамбено туристички објекти.

Реализација планских циљева у погледу становања решаваће се реконструкцијом постојеће насељске зоне и пренаменом постојећих површина за потребе становања. Ове активности одвијаће се паралелно, у складу са потребама насеља. У овој зони предвиђене допунске и пратеће намене у виду услуга. Мора бити обезбеђен висок степен уређења слободних површина, а сами објекти треба да имају уједначене архитектонске вредности и основне карактеристике. Планом ће становање, кроз правила уређења и грађења бити анализирано и дефинисано.

## 1.3. БИЛАНС НАМЕНА ПОВРШИНА

Табела бр. 2: Биланс постојећих и планираних намена површина

	НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће стање		планирано стање	
		ha	%	ha	%
1	површине јавне намене	23,58	30,65	35,78	47,70
1.1	јавне функције и службе	2,18	2,62	2,56	3,42
	управа и администрација	/	/	0,14	0,19
	здравство	1,84	2,45	1,85	2,47
	Култура и информисање	0,34	/	0,57	0,76
1.2	зеленило	5,49	6,79	11,45	15,26
	Бањски парк	5,49	6,79	5,34	7,11
	Заштитно зеленило	/	/	0,32	0,42

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ**

	Рекреативна парк шума	/	/	5,79	7,73
<b>1.3</b>	<b>саобраћајна инфраструктура</b>	<b>9,26</b>	<b>12,35</b>	<b>14,15</b>	<b>18,86</b>
	путно земљиште	9,26	12,35	13,99	18,65
	паркинг	/		0,16	0,21
<b>1.4</b>	<b>Спорт и рекреација</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>0,86</b>	<b>1,15</b>
	Спортско рекреативни садржаји-плажа	/	/	0,86	1,15
<b>1.5</b>	<b>комуналне и инфраструк. површине и објекти</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>0,26</b>	<b>0,35</b>
	комуналне површине и објекти-ППОВ	/	/	0,26	0,35
	Постојећа трафостаница	/	/	0,002	0,002
<b>1.6</b>	<b>Водно земљиште у грађевинском подручју</b>	<b>6,65</b>	<b>8,87</b>	<b>6,50</b>	<b>8,67</b>
	Корито за велику воду	6,65	8,87	4,55	6,07
	Приобално земљиште	/	/	1,95	2,60
<b>2</b>	<b>површине осталих намена</b>	<b>51,43</b>	<b>69,35</b>	<b>39,23</b>	<b>52,30</b>
<b>2.1</b>	<b>становање</b>	<b>10,57</b>	<b>14,09</b>	<b>21,97</b>	<b>29,28</b>
	Становање ниске густине	10,57	14,09	11,35	15,13
	Викенд становање	/	/	10,62	14,15
<b>2.2</b>	<b>Туризам</b>	<b>4,19</b>	<b>5,59</b>	<b>13,84</b>	<b>18,45</b>
	Туристички садржаји - хотели	2,25	2,99	2,63	3,51
	Туристички садржаји – здравствени туризам	/	/	2,94	3,92
	Туристички садржаји – апартмани-рента виле	1,94	2,59	5,54	7,38
	Туристички садржаји – апартмани-рента виле у оквиру заштићене околине културног добра	/	/	0,42	0,56
	Туристички садржаји – омладинско село	/	/	2,31	3,08
<b>2.3</b>	<b>Спорт и рекреација</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>3,08</b>	<b>4,11</b>
	Спортско туристички садржаји	/	/	3,08	4,11
<b>2.4</b>	<b>Неизграђено земљиште</b>	<b>4,07</b>	<b>5,43</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
<b>2.5</b>	<b>Шумско земљиште</b>	<b>10,62</b>	<b>14,74</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
<b>2.6</b>	<b>Пољопривредно земљиште</b>	<b>22,13</b>	<b>29,50</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
<b>2.7</b>	<b>Зеленило-остало заштитно зеленило</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>0,34</b>	<b>0,45</b>
	<b>УКУПНО ПОВРШИНА ПЛАНА</b>	<b>75,01</b>	<b>100,00</b>	<b>75,01</b>	<b>100,00</b>

## 2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Планирано грађевинско подручје је проистекло из досадашњег просторног развоја, као и на основу анализа за плански период до 2030. године урађених. Увећање грађевинског подручја евидентирано је у односу на постојеће стање у деловима изграђеног подручја, плански дефинисано као заокружене целине стамбених и туристичких зона. На тај начин се пружа могућност планирања различитих облика туризма и становања, према посебним просторним и функционалним карактеристикама локација у оквиру насеља.

Планом се дефинишу површине за развој саобраћајне инфраструктуре, што за циљ има побољшање просторне организације насеља, инфраструктурно опремање, ефикаснију повезаност која омогућава равномерни регионални и просторни развој планског подручја, ефикасније повезивање зона унутар грађевинског подручја. Развој и унапређење површина јавних намена се односи на побољшање услова коришћења и приступачности садржаја, у складу са потребама грађана.

Заштита животне средине је једно од решења које пружа План, у смислу заштите простора у границама прихватљивости, а са циљем спречавања угрожавања животне средине и здравља људи.

## 2.1. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

### 2.1.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

На територији Плана, површине јавних намена би обухватале простор јавних објеката, саобраћајних површина, комуналне, инфраструктурне објекте, спорт и рекреацију, водно земљиште и јавне зелене површине.

За све намене у оквиру комплекса, потребно је:

- озеленети све слободне просторе. Травњаке унутар комплекса подићи од врста предвиђених за интензивно гађење;
- бетонирати или поплочати пешачке стазе плочама отпорним на клизање;
- организовати паркирање у оквиру сопствене парцеле ван површине јавног пута, у зони улаза;
- у комплексу је забрањена изградња других објеката, који би могли да угрозе животну средину и основну намену простора.

Планом нису предвиђене нове површине за објекте јавне намене.

#### ○ Површине и објекти јавне намене

То су објекти који се односе на јавне функције и службе, комуналне површине, јавно зеленило, површине и објекте спорта и рекреације и водно земљиште.

У оквиру јавних садржаја налазе се следеће институције, објекти и површине:

#### Јавне функције и службе

##### Управа и администрација

- Пошта
- Месна канцеларија

##### Здравство

- Специјална болница

##### Култура и информисање

- Хидроелектрана "Гамзиград".
- Визиторски центар

##### Спорт, рекреација и зеленило

- Спортско рекреативни садржаји – плажа
- Бањски парк
- Рекреативни парк шума
- Заштитно зеленило

##### Саобраћајне површине:

- путно земљиште

##### Водно земљиште које се користи као:

- Корито за велику воду,
- Приобално земљиште,

##### Комуналне и инфраструктурне површине и објекти

- ППОВ

### **2.1.2. Управа и администрација**

То су објекти који се односе на локалну управу и администрацију, разне друштвене и државне функције које су смештене у одвојеним објектима или у објекту више служби и функција.

По указаној потреби, за нове објекте користиће се зоне постојећег центра насеља као и капацитети постојећих објеката.

У складу са наменом, на овим локацијама су могуће интервенције у смислу осавремењавања садржаја, затим доградња, реконструкција и адаптација постојећих објеката или чак (ако се укаже потреба) изградња нових објеката, ако то услови на парцели дозвољавају, односно, замена постојећих објеката новим, према параметрима датим овим планом.

### **2.1.3. Здравство**

У северном делу целине I налази се Специјална болница за рехабилитацију "Гамзиград" и то на самој обали Црног Тимока, на природним изворима термо-минералне воде чија је температура 42° С са дубине од 303 м.

Специјална болница за рехабилитацију има на располагању два затворена базена са топлом водом (велики за пливаче и мали за непливаче). У кругу Болнице изграђени су нови терени за мали фудбал, рукомет, кошарку и одбојку, тениски терен од тенисита и фудбалски терени и то један дренажирани травнати и ограђен терен и један терен у изградњи. У плану је и изградња отвореног базена.

#### **Услови за уређење:**

За све намене у оквиру комплекса треба:

- све слободне просторе озеленети. Травњаке унутар комплекса подићи од врста предвиђених за интензивно гажење;
- пешачке стазе бетонирати или поплочати плочама отпорним на клизање;
- паркирање организовати у оквиру сопствене парцеле ван површине јавног пута, у зони улаза.
- Парцела се не ограђује;
- простор за одлагање отпада формирати у оквиру одвојене нише доступне за брз и лак приступ комуналним возилима;
- забрањена је изградња у комплексу других објеката, који би могли да угрозе животну средину и основну намену простора.

Ближи услови одређени су Правилником о условима за обављање здравствене делатности у здравственим установама и другим облицима обављања здравствене делатности ("Службени гласник РС", бр.43/06, 112/09, 50/10, 79/11, 10/12 и 119/12).

### **2.1.4. Култура и информисање**

Објекти културе и установе културе на подручју плана су:

- Хидроелектрана "Гамзиград".
- Визиторски центар

#### **Хидроелектрана "Гамзиград".**

Предметни простор у оквирима граница Плана се налази у оквиру зоне III степена заштите археолошког налазишта Гамзиград. Такође, у оквиру граница Плана налази се и споменик културе- Хидроелектрана „Гамзиград“ у Гамзиградској бањи. За изградњу хидроелектране је заслужан Ђорђе Станојевић, физичар и астроном. Подигнута је 1909.године. То је хидроцентрала, једна од првих у Србији. Турбине у њој произведене су у познатој европској фабрици „Сименс“ – Шукерт“ у Бечу. Још увек беспрекорно раде,

мада је од њиховог постављања прошао читав век. Хидроцентрала „Гамзиград“ тако има статус миниелектране и музеја истовремено.

#### **Визиторски центар**

Визиторски центар замишљен је као вишенаменски – информативни, угоститељски, трговинско-пословни објекат. Био би средиште окупљања и повезивања појединачних иницијатива и организације и продаје тура и пакета различитих активности (шетње, планинарење, бициклизам, најам или куповина опреме за активности). Овде би се добијале информације о смештајним капацитетима који одговарају и захтевима туриста.

Визиторски центар може имати и мултифункционалну салу која се може издавати у закуп за различите врсте догађаја (конгресни туризам, организација семинара, обука, конференција...).

Такође, у склопу објекта планира се сувенирница, где ће бити излагани и продавани аутентични производи овог краја, као и пословно-угоститељски објекат (подрум пића или ресторан).

Визиторски центар на више начина допринео би развоју не само туризма већ целокупном развоју локалног подручја, повезујући различите делатности и потенцијале овог краја.

### **2.1.5. Спорт, рекреација и зеленило**

#### **Спорт и рекреација**

Објекти у смислу спорта и рекреације у оквиру површина јавне намене се односе на плажу на реци Црни Тимок.

#### **Плажа**

У југозападном делу Плана налази се површина намењена плажи. Постојећу вегетацију на овој површини задржати и унапредити и те површине искористити за смештај терена за мале спортове (могући спортови: одбојка на песку, кошарка, мали фудбал, рукомет, тенис...), и санитарног блока.

Могућ је уређење дела плаже без вегетације за изнајмљивање лежальки и сунцобрана али не више од 50% површине плаже без вегетације.

Дозвољава се изградња објеката монтажно-демонтажног типа у функцији угоститељских пунктова-шанк барова и санитарног блока.

#### **Зеленило**

Зелене површине у оквиру плана морају да заузму знатно значајније место. Јавне зелене површине су слободно доступне свим грађанима и таквим начином коришћења задовољавају се најосновније социјалне потребе.

Неопходне ургентне мере су: уклањање привремених објеката и дивљих депонија са свих категорија зелених површина, ревитализација и нега већ постојећих зелених површина, припреме за спровођење мера неге и конверзије изданаčkih шума у виши узгојни облик, санирање клизшта, шумљивање на правцу дивље изградње и шумљивање у зонама заштите вода.

Такође коришћењем линијског зеленила остварује се веза постојећег и планираног зеленила поштујући принципе повезаности и непрекидности зеленила у оквиру зона и других урбанистичких елемената насеља, уз повећање степена озелењености.

С тим у вези утврђена је обавеза уређивања и озелењавања индивидуалних окућница. У систем зелених површина улазе и површине намењене бањско туристичким садржајима где је проценат изградњености до 30%, а проценат уређених зелених површина 50%.

Као закључак се намеће да је повећање степена зеленила на подручју плана обавезно остварити повећањем јавних зелених површина и уређењем и повећањем осталих зелених и шумских површина.



## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

Поред Планом дефинисаних локација за зеленило (свих врста), плановима детаљне разраде могу се планирати нове зелене површине у свим просторним целинама и у оквиру свих намена.

Основно опредељење је повећање површина уређеног зеленила свих врста, уз истоверемено одржавање, обнављање и унапређење стања постојећих зелених површина.

Планом је зеленило категорисано на следећи начин:

- Бањски парк
- Рекреативна парк шума
- Заштитно зеленило
- Приобално земљиште
- Путно зеленило
- Остало јавно зеленило (линеарно зеленило и зеленило у оквиру површина јавних намена)

### Бањски парк

С обзиром да у Бањском парку постоје изграђени објекти викенд становања, овим Планом се ова површина планира као површина јавне намене у делу зеленила, а као површина остале намене у делу објеката викенд становања.

Постојећи Бањски парк се задржава и реконструише у постојећем просторном обухвату.

Постојећи објекти викенд становања се уз обавезан пројекат парцелације могу издвоји од површина јавне намене у димензији постојећег објекта, односно уз увећање габарита објекта за 1m.

Забрањена је изградња нових објеката осим објеката уређења парка.

### Рекреативна парк шума

Рекреативни парк шума представља површину за јавну намену. Она прожима северни и источни део планског обухвата.

Простор у северном делу плана, део кп.бр. 5694 КО Гамзиград представља заштићену околину културног добра „Хидроелектрана Гамзиград“ у Гамзиградској бањи, које има посебан режим заштите, и у коме су могуће минималне интервенције у простору - спортско-рекреативне и туристичке активности (изградња шетних стаза, бицикличких стаза, трим стаза....)

Остале рекреативне парк шуме (источни део плана) се уређују у функцији рекреативног коришћења, при чему се задржава изворна структура шуме. Реконструкција шуме у парк шуму подразумева решавање саобраћајних услова, реконструкцију вегетације, увођење рекреативних садржаја и пратећих објеката за опслуживање рекреативаца. Услове за уређивање и опремање прилагодити очувању, унапређењу и афирмацији њихове еколошке вредности.

На територији парк шуме потребно је обезбедити две основне функционалне зоне:

- зона са уређеним просторима за физичку рекреацију (зона активног одмора) - шетне, бицикличке, трим стазе, дечија игралишта, као и пратеће садржаје (објектима за опслуживање посетилаца – шанк барови и сл.). Дечија игралишта, као и пратеће садржаје (објектима за опслуживање посетилаца – шанк барови и сл.), максималне површине 20m<sup>2</sup>, спратности П+1, поставити на 3m од регулационе линије и линије суседних парцела сваке оријентације. Капацитет зоне је 5-9 посет./ha, са макс. учешћем застртих површина од 5%, од површине зоне.
- мали део рекреативне парк шуме (непошумљени обод или непошумањене енклаве) може бити парковски уређен, или бити интензивније рекреативно коришћен (100 пос./ha, макс учешће застртих површина до 60%).

У простору рекреативног парка шуме допуштени су само они захвати и радње који су у функцији њеног одржавања и уређења као што су: уклањање сувих и болесних стабала, садња новог дрвећа, нега стабала, као уклањање стабала у случају општег интереса утврђеног на основу закона. Ове површине треба да буду уређене и заштићене од недозвољених интервенција.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

Неопходно је да се приликом планирања стаза и распореда објеката у парк-шуми тежи ка максималном очувању постојеће високе вегетације. Пожељно је да шетне стазе буду лоциране на местима постојећих шумских путева.

Приликом планирања стаза у парк-шуми омогућити кружно кретање са хијерархијом стаза и обезбеђењем стаза за снабдевање објеката.

Предлаже се планирање стаза за трчање, трим стаза које дају могућност рекреирања трчањем и кондиционим тренингом на елементима за вежбање, постављеним непосредно уз стазу. Пожељно је предвидети и бицикличке стазе, које не смеју угрожавати сигурност и безбедност осталих корисника парк шуме.

Опремену парк-шуме (клупе, надстрешнице) и места за заклон од непогода лоцирати на сваких 15-20 минута хода.

Како је оријентација у парк шумама јако важна, потребно је предвидети табле и знакове за оријентацију и сл. Треба предвидети пропланке за сунчање, породичну и групну ужину, места за паљење ватре, уређивање видиковаца.

При планирању вегетације тежити формирању структурно разнородних, вишеспратних састојина. Избор преовлађујућих врста дрвећа треба да одговара природној потенцијалној вегетацији. Дуж стаза, прогала, рекреационих ливада користити разноврснији избор врста дрвећа и шибља, на местима где је то могуће. Планирати степенасту, хармонично изграђену унутрашњу и спољашњу ивицу шуме, са великим учешћем листопадног дрвећа и жбуња, нарочито цветних врста, врста са јестивим плодовима и врста са богатијим пролећним и јесењим колоритом.

Крчење шуме је дозвољено у следећим случајевима:

- ради промене врста дрвећа и узгојног облика;
- при отварању рекреационих ливада;
- при отварању визура;
- при изградњи различитих врста стаза;
- при изградњи објеката који служе газдовању шумама;
- при изградњи објеката који обезбеђују унапређивање коришћења свих функција шума (рекреационих објеката, ретензија...).

Санитарна сеча се подразумева као мера неге шуме.

### **Заштитно зеленило**

Заштитно зеленило се уређује као приобално земљиште у колико конфигурација терена то дозвољава.

### **Приобално земљиште**

Уз све водотоке, односно уз реку Црни Тимок, тамо где постоје просторне могућности, планирано је зеленило, које може имати и рекреативни карактер. Планирано је 1,95 ha приобалног земљишта.

Највећа површина приобалног земљишта је уз реку Црни Тимок, са претежно парковски уређеним површинама у оквиру којих се могу наћи игралишта за децу, стазе за бициклизам и трчање, справе за вежбање.... Игралишта за децу као и просторе са справама за децу удаљити минимум 3m од регулационе линије. Ови простори морају да буду минимално инфраструктурно опремљени водоводом и струјом, са обавезним осветљењем простора за спорт и рекреацију.

### **Путно зеленило - зеленило уз саобраћајнице**

Под појмом путног зеленила обухваћене су зелене површине које се налазе у оквиру путног земљишта, а уз саобраћајницу. Ове површине нису посебно графички извојене.

У односу на начин озелењавања могу да буду: партерног типа (травњаци, цветњаци), полуотворени (партерни простори са садницама дрвећа и жбуња) и затворени (где преовлађују високо дрвеће и шибље).

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

На графичким прилозима овог плана нису све површине посебно графички издвојени, али су као део путног зеленила планирани у оквиру путног земљишта и обавезно је уређивање свих површина уз саобраћајнице. Преко путног зеленила се остварује приступ парцелама остале намене са саобраћајницом. На делу приступа, путно зеленило може бити под застором у ширини колског и пешачког прилаза парцели.

Код подизања нових површина важе следећи услови:

- уважавати правце пешачког кретања,
  - растиње не смеје да угрожава безбедност саобраћаја.
  - високо и жбунасто растиње, као и изградња објеката се може дозволити само тамо где објекти и растиње не угрожавају прегледност саобраћајних површина,
  - стазе, платои могу да заузимају до 35 % територије сквера,
  - пожељно је да избор материјала и композиција застора буде репрезентативна,
  - у оквиру путног зеленила могу да буду подигнути инфраструктурни објекти од општег интереса утврђени на основу закона,
  - зеленило треба да буде репрезентативно,
  - планирати учешће цветних површина до 5%,
  - вртно-архитектонске елементе и мобилијар сквера прилагодити типу сквера.
- Дозвољени су следећи радови: санитарна сеча стабала, реконструкција цветњака, нова садња, реконструкција вртно-архитектонских елемената, реконструкција стаза, реконструкција постојећих објеката, подизање нових вртно-архитектонских елемената, подизање фонтана. Скверове треба опремити стандардном инфраструктуром и, према потреби, системом за наводњавање.

### Остало јавно зеленило

#### ○ Линеарно зеленило

Основни задатак линеарног зеленила је да постојеће зелене површине повеже са планираним и зеленилом из окружења у систем зеленила.

Избор врста за дрворедно зеленило прилагодити условима:

- једнострано или обострано дрвореди,
- прекинуте низове попунити истом врстом,
- за нове дрвореде користити врсте са добро развијеном и формираном круном, снажним кореновим системом и правим деблом најмање 2,8-3m висине,
- у улицама где услови захтевају урадити реконструкцију дрворедног зеленила фазном заменом старих стабала.

#### ○ Правила коришћења зелених површина

На компактним зеленим површинама: заштитно зеленило забрањена је изградња објеката високоградње. Могућа је изградња објеката и мреже инфраструктуре, у складу са условима надлежних институција, уз услов визуелног прилагођавања амбијенту зеленила и уређењу и враћању земљишта и површина у првобитно стање пре извођења радова.

### 2.1.6. Комуналне и инфраструктурне површине-ППОВ

Имајући у виду величину насеља, карактер отпадних вода, климатске услове као и динамику настајања отпадних вода, изабрано је постројење за пречишћавање отпадних вода које ради на принципу биолошког пречишћавања са активним муљем у СБР реактору (*пун енглески назив – Sequencing batch reactor*). Његов принцип рада карактерише цикличност поступка где се све технолошке фазе одвијају сукцесивно, дакле следе једна за другом са унапред дефинисаним временским интервалима трајања. Усвојена технологија пречишћавања обухвата:

1. Механичко пречишћавање;
2. Биолошко пречишћавање са две подфазе: биоаерација и таложење;
3. Дезинфекција пречишћене воде и третман муља.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

Терен на коме се планира изградња постројења је у нагибу према реципијенту са висинском разликом од око 2-2,5m. Тачан положај објекта биће одређен техничком документацијом.

### 2.1.7. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

#### 2.1.7.1. Саобраћајна инфраструктура

Планирано саобраћајно решење заснива се на постојећој и планираној саобраћајној мрежи, која ће омогућити ефикасно коришћење постојећих и планираних садржаја на обухваћеном простору. Постојаће путна мрежа има лоше техничке карактеристике. Путна мрежа је више прилагођена терену него потребама становништва.

Кроз планско подручје пролазе

-**државни пут I-Б реда бр. 36** - Параћин - Бољевац - Зајечар - државна граница са Бугарском (гранични прелаз Вршка Чука), од приближно km 73+117 до приближно km 73+901, на деоници идд 03609 Гамзиградска Бања – Гамзиград.

-**државни пут II-Б реда бр. 394** - Брестовац - Метовница - Гамзиградска Бања - Гамзиград - веза са државним путем 36, од приближно km 17+473 до приближно km 019+117 на деоници идд 39402 Гамзиградска Бања – Гамзиград.

Државни пут I-Б реда бр. 36, је реконструисан и у добром је стању. Нови прикључци на државни пут I-Б реда бр. 36 нису планирани, и сви постојећи нерегулисани се укидају. Државни пут II-Б реда бр. 394, је у лошем стању, недовољне ширине коловоза. Сви прикључци на државни пут су постојећи, али им је неопходна реконструкција

Саобраћајнице у границама Плана су подељене у две категорије.. То су примарне и секундарне. Подела је извршена према функцији у мрежи која је определила начин техничког уређења самих улица и мерама техничког регулисања саобраћаја на њима.

**Примарне саобраћајнице** су улице које се поклапају са трасама државних путева I-Б реда бр. 36 и II-Б реда бр. 394.

Државни пут I-Б реда се димензионише тако да:

- Коловоз има ширину 7,10 m;
- Носивост коловозне конструкције за осовинско оптерећење је 11,5t
- Тротоаре ширине мин. 2,0 m обострано.

Државни пут II-Б реда се димензионише тако да:

- Коловоз има ширину 6,5 m;
- Носивост коловозне конструкције за осовинско оптерећење је 11,5t
- Тротоаре ширине мин. 1,5 m, обострано
- Сви прикључци се реконструишу према техничкој документацији.

**Секундарне саобраћајнице**, су улице које опслужују предметни простор и намене. У зависности од функције и профила подељене су у сабирне и колско –печашачке. Сабирне саобраћајнице су углавном новопланиране улице које повезују изграђена и неизграђена подручја. Ове улице имају издвојене површине за одвијање колског и пешачког саобраћаја. Колско-пешачке улице су постојеће улице које опслужују постојећу изградњу, смештене су у коридорима где не постоје могућности за проширењем. Ово су улице са умирујућим саобраћајем, где се заједно одвијају колски и пешачки саобраћај

Приступне саобраћајнице се димензионишу тако да:

- Коловоз сабирне саобраћајнице је ширине 5,5 m (2x2,75 m),
- Носивост коловозне конструкције за сабирне саобраћајнице је за средњи или

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

лак саобраћај (мин. оптерећење 60 kN по осовини);  
-Тротоари у сабирним улицама су ширине мин. 1,50 m.

### Пешачки саобраћај

Пешачке површине (стазе и тротоари) су саставни елемент попречног профила саобраћајница. Тротоари су постављени, углавном, уз границу регулације. Планирају се са минималном ширином од 1,5 m. Тротоари су бетонски или поплочани али могу бити и са другачијом обрадом. Они се обавезно физички издвајају у посебне површине, заштићене од осталих видова моторног саобраћаја.

### Паркирање

Паркирање возила се одвија на парцели власника, односно корисника, према правилима за одређивање броја паркинг места било на отвореном или у објекту гараже. За дневне посетиоце бање планирана је јавна површина за паркирање у центру бање, на бањском тргу.

#### НОРМАТИВИ ЗА ПАРКИРАЊЕ:

становање	1. ПМ по стану
комерцијални садржаји	1ПМ на 50m <sup>2</sup> продајног простора трговинских садржаја 1ПМ на 8 столице угоститељског објекта 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије
јавне службе	1ПМ на 3,5 запослена/ или 4-6 болничких постеља за установе специјализоване здравствене заштите 1 ПМ на 60m <sup>2</sup> БРГП за установе културе 1ПМ на 60 m <sup>2</sup> БРГП простора државне администрације
спортски објекти и комплекси	1ПМ на 2 запослена+1ПМ на сваког играча и члана управе+ 1 ПМ на 10 седишта, за стадионе и спортске хале 1 ПМ на 50 m <sup>2</sup> БРГП површине спортског центра

### 2.1.7.2. Водоснабдевање и одвођење отпадних вода

#### Водоснабдевање

##### Потојеће стање

На посматраном подручју постоји изграђена јавна водоводна мрежа. Према условима ЈКП „Водовод“ Зајечар, велики део подручја обухваћених планом покривен је водоводном мрежом.

##### Планирано стање

Планирати полагање водоводне мреже у појасу регулације новопроектваних саобраћајница која би била изграђена од полиетиленских цеви минималног пречника Ø 110 mm. Планирану водоводну мрежу спојити са постојећом мрежом, све према графичком прилогу. Приликом реконструкције постојеће водоводне мреже, планирати њихово измештање у коридор површина јавне намене као и цеви минималног пречника Ø110 mm Трасу планиране водоводне мреже планирати у тротоарима.

У склопу водоводне мреже планирати и постављање хидраната. Приликом изградње одговарајућим местима планирати постављене неопходне водоводне арматуре (секторски вентили, ваздушни вентили, муљни испусти итд.).

Планска опредељења развоја локалног система водоснабдевања заснивају се на поштовању зона санитарне заштите и рационалном коришћењу водних ресурса, као и минималним губицима на дистрибутивној мрежи.

## **Фекална канализација**

### Постојеће стање

Унутар подручја обухваћеним планом, према условима ЈКП „Водовод“ Зајечар, није обрађена фекална канализација. На предметном подручју, постоји изграђени канализациони колектор за одвођење фекалних вода као и постројење за пречишћавање отпадних вода које није у функцији а овим планом се планира његова модернизација. Постојећи колектор је изграђен од Специјалне болнице Гамзиград до постројења за пречишћавање отпадних вода и на њега је прикључен непознати број стамбених објеката. С обзиром да надлежно комунално предузеће није издало услове везано за фекалну канализацију, и да постоји изграђено постројење, као и да постоји изграђена фекална канализација, овим планом ће се обрађивати као планирана. До изградње канализационе мреже отпадне воде се скупљају у водонепропусне септичке јаме. Због санитарних и еколошких разлога, овај начин одвођења отпадних вода је привремен, а изградња септичких јама се дозвољава до завршетка изградње јавне канализације.

### Планирано стање

Канализациона мрежа је планирана да покупи отпадне воде од свих потрошача у насељу Гамзиградска Бања и одведе их до постројења за прераду. Планирана канализација била би изграђена од профила Ø 200 mm или већег, зависно од потребног капацитета, а трасу колектора планирати у осовинама саобраћајница. За фекалну канализацију насеља Гамзиградска Бања планиране су цеви од пластичних материјала (ПВЦ, ПЕ или сличне), а њихова класа (отпорност на механичке утицаје) је условљена начином уградње и тежим оптерећењима. У случају да отпадне воде од потрошача садрже масти, уља или било какве штетне материје, обавезно је такве воде третирати пре упуштања у канализацију. Технолошке отпадне воде које се упуштају у јавну канализацију, са аспекта квалитета морају испуњавати услове прописане одговарајућом градском одлуком, тако да својим квалитетом не могу да угрозе квалитет отицаја у колекторима фекалне канализације, као и биолошке процесе на ППОВ. Генерално се у јавну канализацију прихватају воде квалитета комуналних отпадних вода.

Постројење је изграђено у границама Плана, а технологија није дефинисана условима, па је неопходно (уколико већ није изведено на тај начин) да технологија буде одабрана тако да квалитет испуштене воде одговара Правилницима.

До комплетирања система канализације неопходно је да се отпадне воде прикупљају у водонепропусне септичке јаме.

## **Атмосферска канализација**

### Постојеће стање

На планском подручју нема изграђене атмосферске канализације.

### Планирано

Површинске воде прикупљати отвореним каналима и одвести до реципијента (река Тимок). Изливне грађевине треба конструисане тако да не изазивају ерозију обала. Површинске воде које се прикупљају са државних путева I и II реда, неопходно је прикупити и канализати цевима према реципијенту – река Тимок. Трасу атмосферске канализације планирати ван коловозне конструкције, на удаљености од минимално 4,5 метара од ивице тротоара, где је то могуће, а у колико није могуће постављати у тротоару ближе спољашњој ивици тротоара. Воде са саобраћајних манипулативних површина, паркинга и површина где може доћи до загађења обавезно третирати ( таложници, сепаратор масти и уља и сл. ).

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

### 2.1.7.3. Електроенергетска инфраструктура

#### Постојеће стање

Подручје Гамзиградске бање поседује одговарајуће електроенергетске објекте који задовољавају потребе постојећих потрошача. Планско подручје је смештено на око 11km западно од Зајечара између два државна пута (I Б реда бр. 36 и II Б реда бр.394). Сам центар подручја ПГР Бања обухвата Специјалну болницу за рехабилитацију, парк са вилама, објекте управе Бање и хотел Каструм. Плански простор обухвата у мањој мери викенд становање уз реку Тимок, дуж њених обала. У јужном делу плана је углавном заступљено пољопривредно земљиште, а у источном делу плана је развијено стамбено насеље. Основни циљ израде плана је развој туризма и активности комплементарних туризму, ширење становања као и развој саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

На планском подручју не постоје високонапонски објекти напонског нивоа 110kV, 220kV и 400kV нити се планира изградња истих према Плану развоја преносног система за период од 2019. године до 2028. године и Плану инвестиција ЈП „Електро mreжа Србије“.

Планско подручје се напаја електричном енергијом на напонском нивоу 10kV из ХЕ Гамзиградска бања (S=315kVA), а постоји могућност напајања и из ТС 35/10kV Звездан. Електродистрибутивна средњенапонска мрежа 10kV је у технички добром стању, те се већим делом задржавају локације постојећих објеката и трасе водова. Постојећа надземна средњенапонска мрежа 10kV је изведена на армирано бетонским стубовима са Ал/ч проводницима, а подземна кабловима типа IPO 13A одговарајућег попречног пресека. Објекти датог напонског нивоа ће бити заступљени и у наредном периоду.

На подручју обухваћеним предметним Планом налази се пет трафостаница 10/0,4kV из којих се купци снабдевају електричном енергијом:

ТС 10/0,4kV “Рехабилитациони центар”, 630/400kVA, у објекту, 1981.год.

ТС 10/0,4kV “Таложник пумпе”, 100/100kVA, стубна, 1982.год.

ТС 10/0,4kV “Гамз. Бања 4”, 250/160kVA, стубна, 1997.год.

ТС 10/0,4kV “Гамз. Бања вијадукт”, 160/160kVA, стубна, 1990.год.

ТС 10/0,4kV “Гамз. Бања”, 400/400kVA, лимена, 1959.год.

Постојеће ТС 10/0,4kV су оптерећене са око 70 – 80% инсталисане снаге.

Напајање постојећих стамбених и објеката здравственог туризма у оквиру планског обухвата Гамзиградске бање се врши преко надземне и подземне кабловске нисконапонске мреже 0,4kV из поменутих ТС 10/0,4kV.

Распоред и напајање електроенергетских објеката је приказан на ситуационом плану – графички прилог, у складу са добијеним условима надлежне ЕПС Дистрибуције.

У тренутку израде Плана генералне регулације Гамзиградске бање издати су услови за планско подручје од стране Електропривреде Србије – ЕПС Дистрибуције бр. 8.У.1.1.0.-Д-10.08-237661/2-2019 као и услови ЈП Електро mreжа Србије бр. 130-00-UTD-003-977/2019-002.

#### Правила уређења

Електроенергетска мрежа на целокупном простору мора бити функционална и прилагођена потребама програмског развоја за разматрана подручја, као и усклађена са одредбама из планова вишег реда, односно Просторног плана Републике Србије. Такође, морају се поштовати досадашњи, усвојени плански акти, који су дали одређене смернице и дефинисали поставке и циљеве.

Планско подручје је делом изграђено са објектима за потребе бањског туризма, викенд објектима и објектима за становање, а остало земљиште је пољопривредно. Предмет плана је проширење постојећих туристичких капацитета, подизање нивоа услуге, изградња спортско рекреативних садржаја и објеката становања. Цео простор плана се планира као четири просторне целине: центар Бање, запад Бање, југ Бање и исток Бање. У просторној целини центар Бање је смештен бањски парк са објектима туризма (здравствени, хотелски и апартмански). У северном делу ове целине је смештена Специјална болница за рехабилитацију и хотел Каструм и не постоје услови

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

за даљу изградњу изузев могућег проширења хотела Каструм. У јужном делу ове целине као и у целини запад, југ и исток могућа је изградња објеката становања, објеката туризма – апартманског типа, као и објеката спорта и рекреације.

Поред садржаја у наведеним просторним целинама предвиђена је изградња саобраћајне инфраструктуре са одговарајућим бројем паркинг простора и уређеним зеленим површинама. Потребно је обезбедити напајање наведених објеката као и изградњу инсталације јавне расвете дуж саобраћајница у планском подручју.

У 2013. години од стране Електропривреде Србије – ЕПС Дистрибуције дати су услови за изградњу затвореног базена, два отворена базена, дворане са тениским тереном, теретанама на отвореном, вишенаменских спортских терена, дечијег игралишта и терена за одбојку Рехабилитационог центра. Ради стварања услова за изградњу ових објеката, као и прикључење истих на електродистрибутивни систем потребно је:

- У ТС 10/0,4кV "Рехабилитациони центар" повећати снагу трансформације са садашњих 400кVA на 630кVA
- Од СТС 10/0,4кV "Гамз. Бања вијадукт" до ТС 10/0,4кV "Рехабилитациони центар" положити кабловски вод 10кV типа ХНЕ 49-А 4x(1x70)mm<sup>2</sup>
- Од ТС 10/0,4кV "Рехабилитациони центар" до изводне ћелије 10кV у ХЕ "Гамзиград" положити кабловски вод 10кV типа ХНЕ 49-А 4x(1x70)mm<sup>2</sup>
- Од ТС 10/0,4кV "Рехабилитациони центар" до крајњих стубова са десне стране реке, у истом кабловском рову са средњенапонским каблом, положити два нисконапонска кабловска вода 0,4кV типа РР00-А 4x70mm<sup>2</sup> за напајање нисконапонског извода "Белигово" и објеката са десне стране Тимока. Кроз корито реке све каблове положити у заштитне ПВЦ цеви
- Део ваздушног мешовитог вода 10кV и 0,4кV од ХЕ "Гамзиград" до СТС 10/0,4кV "Гамз. Бања вијадукт" демонтирати
- Изградити кабловске водове 0,4кV од ТС 10/0,4кV "Рехабилитациони центар" до спортских терена, базена...

У наредном периоду, очекује се умерен пораст потрошње ел. енергије. Недостајућа електрична енергија се може обезбедити изградњом нових електроенергетских објеката (трафостанице напонског нивоа 10/0,4кV и прикључни водови 10кV) као и реконструкцијом постојећих ТС, постојеће нисконапонске мреже и изградњом нове надземне или кабловске мреже ниског напона. Приликом реконструкције постојеће електроенергетске мреже, планирати измештање исте у коридоре површина јавне намене. Број и локације новопланираних ТС 10/0,4кV треба бирати према енергетским потребама објеката који се планирају, а у складу са савременим стандардима потрошње енергије по m<sup>2</sup> објекта, броју корисника, т.ј. захтевима индустрије. ТС 10/0,4кV треба градити као слободностојеће, типске, монтажне бетонске или стубне бетонске, што ближе центру потрошње, лоциране на јавној површини са приступним путем за теретно возило. Разводно постројење 10кV сваке ТС треба да има најмање две водне ћелије, по потреби мерну ћелију и једну или две трафо ћелије. Такође, треба обезбедити могућност даљинског командовања расклопном опремом у разводним постројењима 10кV сваке ТС. Прикључне водове 10кV треба градити као надземне са Ал/ч проводницима, СН СКС-ом или као подземне кабловске. Користити каблове одговарајућег попречног пресека, типа ХНЕ 48/О-А за надземну мрежу, односно ХНЕ 49-А за подземну мрежу положене у снопу. Трасе каблова треба да буду у јавној површини, у тротоарском делу саобраћајница, непрекидно доступне ради евентуалног отклањања кварова. Каблове полагасти у земљане ровове на дубини 0,8 m у слоју ситнозрнасте земље или песка. На местима где се очекује повећано механичко напрезање каблове полагасти у кабловску канализацију. При пројектовању и изградњи саобраћајница водити рачуна да се на потребним местима остави довољан број кабловских канала за каблове свих напонских нивоа, како би се касније избегло прекопавање.

Потребно је изградити једну нову ТС 10/0,4кV, тип МБТС, снаге 1x630кVA у западном делу просторне целине центар Бање, у близини обале реке Тимок, како је дато графичким прилогом. Такође у случају потребе за већом једновременом снагом биће потребно градити и друге ТС 10/0,4кV, у близини постојећих (уз демонтажу постојећих ТС након изградње нових) или на локацијама што ближе центру будуће потрошње.



## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

Нисконапонску мрежу 0,4kV градити као надземну или кабловску у јавним коридорима уз осталу инфраструктуру. Надземну нисконапонску мрежу градити на типским армирано-бетонским стубовима 9/250-1600 и са самонесећим кабловским снопом X00/O-A 3x70+50/8+2x16mm<sup>2</sup>, 1kV. Прикључење нисконапонске мреже на нове МБТС 10/0,4kV извести подземним кабловским водовима пресека 4x150mm<sup>2</sup>, типа XP00-ASJ и PP00-ASJ, 1kV до првих стубова. Кабловску нисконапонску мрежу градити кабловима типа XP00-ASJ и PP00-ASJ одговарајућег пресека. Каблове полагати слободно у земљишту поред планираних саобраћајница, а на местима укрштања кроз кабловску канализацију изграђену ПБЦ цевима минималног пречника  $\phi$ 110mm. Индивидуални објекти треба да имају измештено мерно место на стубовима нисконапонске мреже или лоцирано на граници јавне површине и приватне парцеле у слободностојећим мерним орманима. Прикључци потрошача ел. енергије на електродистрибутивну мрежу вршиће се сагласно одредбама техничких препорука Е.Д. Србије бр.ТП13 и ТП13-а.

Избор и полагање кабловских водова треба извршити сагласно одредбама техничке препоруке Е.Д. Србије Т.П. бр.3, а надземну нисконапонску мрежу треба градити у свему према препоруци Т.П. бр.8 и „Правилника о техничким нормативима за изградњу нисконапонских надземних водова“ (Сл. лист СФРЈ бр. 6/92).

Све саобраћајнице у подручју плана бањског комплекса, као и део државног пута I Б реда бр. 36 и државног пута II Б реда бр.394, морају имати јавну расвету коју треба градити са светиљкама које се постављају на челичне стубове – канделабере или заједно у склопу нисконапонске електродистрибутивне мреже са самоносивим кабловским снопом на армирано-бетонским 9m стубовима, а напајање истих се врши кабловским водовима пресека 4x16(25)mm<sup>2</sup> типа PP00-A из постојећих и новопланиране ТС 10/0,4kV.

Треба користити економичне светлосне изворе као што су натријумове светиљке високог притиска, метал-халогене и ЛЕД светиљке одговарајуће снаге, које ангажују мању потрошњу ел. енергије уз већу ефикасност осветљења. У постојећим и планираним ТС 10/0,4kV треба уградити одговарајућу опрему за напајање и управљање јавном расветом као и за мерење потрошње електричне енергије за ове намене.

### Обновљиви извори енергије

"Катастром малих хидроелектрана на територији СР Србије ван САП" из 1987 године који су за ЈП ЕПС израдили "Енергопројект Хидроинжењеринг" и Институт "Јарослав Черни", на територији Гамзиградске бање је потврђена локација мале хидроелектране "Гамзиград", МХЕ број 8. Ова хидроелектрана је пуштена у погон 1908 год., повремено је реновирана и до данас је у погону. Из ове хидроелектране се преко преносне 10kV-не мреже електрична енергија уводи у постојећи електроенергетски систем и служи за напајање саме бање.

Карактеристике електране су: инсталисани проток 4000m<sup>3</sup>/s, пад 8m, инсталисана снага 315kW, просечна годишња производња електричне енергије 1,5x10<sup>6</sup>kWh, тип турбине Francis, број турбина је 2 ком.

### ГРАФИЧКИ ПЛАН

Начин обезбеђења електричном енергијом за планско подручје се врши преко новоизграђених електроенергетских објеката приказаних на графичком прилогу бр. 8 *План мреже и објеката комуналне инфраструктуре у P=1:2500.*

#### **2.1.7.4. Топлификација и гасификација**

##### ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ГАМЗИГРАДСКА БАЊА

На простору обухваћеним планом генералне регулације насеља Гамзиградске Бање не постоји изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа. Усвојеним концептом

стратешког развоја енергетских ресурса Републике Србије до 2025.год. приоритетни енергент је природни земни гас.

Такође, постоји и топлификациона мрежа, температурног режима 90/70°C из постојећег топлотног извора који снабдева хотел и стационар, као и нискотемпературна мрежа која користи бањску воду за загревање неколико објеката.

#### ПЛАНИРАНИ КОНЦЕПТ РАЗВОЈА ГАСИФИКАЦИЈЕ И ТОПЛИФИКАЦИЈЕ

За потребе гасификације понтенцијалних потрошача у обухвату предметног плана генералне регулације Гамзиградске Бање планирати дистрибутивну гасоводну мрежу од полуетиленских цеви максималног радног притиска МОР 4 бара. Дистрибутивну гасоводну мрежу предвидети имајући у виду густину изграђености и намену постојећих и планираних објеката.

На планирану дистрибутивну гасоводну мрежу планирана је изградња прикључних гасовода будућих потрошача и мерно регулационих станица, мерних сетова појединачно до сваког потрошача.

Такође, за загревање објеката и припрему санитарне воде, поред природног гаса планира се и коришћење обновљивих извора енергије - соларне енергије, топлотне пумпе и топле воде из извора.

#### ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Дистрибутивни гасовод планиран је у регулационом појасу саобраћајница, у јавном земљишту, зеленим површинама или тротоарима тако да се омогући једнострано прикључење потрошача.

При избору трасе гасовода мора се осигурати.

1. Да гасовод не угрожава постојеће објекте, и планирану намену коришћења постојећег земљишта у складу са планским документом;
2. Рационално коришћење подземног простора и грађавинске површине;
3. Испуњеност услова у погледу техничких захтева других инфраструктурних објеката у складу са посебним прописима;
4. Усклађеност са геотехничким захтевима.

#### **2.1.7.5. Електронска комуникациона инфраструктура**

На подручју града Зајечара обухваћеним планом генералне регулације Гамзиградске Бање налази се постојећа телекомуникациона инфраструктура. Постојећа телекомуникациона инфраструктура се састоји од кабловске мреже. Кабловска телекомуникациона мрежа се састоји од подземних бакарних примарних каблова и ваздушних разводних каблова као и оптичког кабла Зајечар – Звездан – Гамзиградска Бања. Ван подручја плана генералне регулације налазе се станице мобилне телефоније које обезбеђују покривеност сигналом.

Како се на подручју обухваћеним планом налази постојећа телекомуникациона инфраструктура потребно је приликом реконструкције планирати измештање истих у коридоре површина јавне намене. На местима где се траса постојећих каблова поклапа са трасом улица или се налази у делу предвиђеном за изградњу објеката предвидети измештање постојеће инфраструктуре како би након њихове изградње био обезбеђен адекватан приступ постојећим кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција. Из тог разлога планом су предвиђени коридори којима је планирана изградња ТК инфраструктуре полагањем две ПЕ цеви Ф40. Одступање од предвиђених коридора су дозвољени уколико услови на терену то захтевају уз обавно поштовање правила уређења која су наведена у наставку.

Стратегија развоја телекомуникација у својим приоритетима садржи дигитализацију мреже и увођење IP сервиса преко развоја ADSL прикључака и увођење комутације пакета. На тај начин ће бити омогућено не само пружање говорне услуге већ и пружање напредних услуга:

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

- VOIP (Voice over Internet Protocol) или телефонија преко интернета
- Сервиси за податке преко широкопојасног Интернет приступа са брзинама од 100Mb/s
- IPTV (Internet Protocol Television) нове генерације
- Сервиси на бази VDSL2 технологије која је пројектована да подржи Triple-Play сервисе који представљају интегрисан пренос говора, података и видео сигнала

Телекомуникациона мрежа се може реализовати:

- полагањем оптичког кабла у ПЕ цев Ф40
- полагањем DSL бакарног кабла да претплатничка петља не буде већа од 0,5км у зависности од потребних сервиса које треба пружити тј. брзина протока података.

На подручју које је обухваћено планом генералне регулације Гамзиградске Бање предвиђено је полагање оптичког кабла у једну ПЕ цев док ће друга ПЕ цев бити резервна. На овај начин су створени услови за једноставну реализацију FTTH архитектуре у наредном периоду.

Детаљно разрађена реализација телекомуникационе инфраструктуре, изградња телекомуникационих уређаја у типским кабинетима, позиције нових базних станица као и начини прикључивања објеката на телекомуникациону инфраструктуру биће предмет наредне фазе пројектовања.

### 2.1.8. САКУПЉАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

Одлагање отпада планирано је у заједничким контејнерима за сепаратно прикупљање отпада. Одвоз отпада вршити у складу са општим актом града Зајечара а с обзиром на карактер предметног простора препорука је да се одвоз врши свакодневно.

На подручју овог плана потребно је постављање канти за одпатке на свим површинама јавне намене према потребама и процењеним количинама отпада. Могуће је формирање ниши, у оквиру саме парцеле јавне намене, за контејнере у које ће се празнити канте. Нише за контејнере треба да буду доступне возилу за пражњење контејнера. Нише је могуће оградити и формирати зелени појас као визуелну заштиту.

У циљу рационализације простора предлаже се успостављање система подземних контејнера за комунални отпад у близини већих туристичких комплекса нарочито у целини I.

## 2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

### 2.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА

Могућа је и реконструкција или доградња постојећих објеката како би се задовољиле потребе становника и побољшао квалитет живота.

Примарна и секундарна мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, електро мрежа, итд.) се постављају у појасу регулације јавних саобраћајница или у приступном путу ако је сукорисничка или приватна својина.

Подземни водови комуналне инфраструктуре, мреже телекомуникационих и радиодифузних система постављају се испод јавних површина и испод осталих парцела уз предходно регулисање међусобних односа са власником (корисником) парцела.

Водови подземне инфраструктуре се морају трасирати тако да:

- не угрожавају постојеће или планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта;
- да се подземни простор и грађевинска површина рационално користе;
- да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктуре;
- да се води рачуна о геолошким особинама тла, подземним водама;

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

- укрштај са путем врши се постављањем инсталације кроз прописано димензионисану заштитну цев, постављеном подбушивањем управно на осу пута. Заштитна цев је на дубини од 1.35 m од коте коловоза а дужина је за по 3.0 m већа од крајњих тачака попречног профила пута;
- паралелно вођење је могуће на 3.0 m од крајњих тачака попречног профила пута или од ивица коловоза или мање уз пројекат мера заштите пута од хаварије.

За све што није дефинисано у плану посебним правилима, важе општа правила урбанистичке регулације из важећег Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр.22/2015).

### Општи услови за изградњу објеката јавне намене:

- поштовање локација свих планираних садржаја јавне намене;
- јавни објекти својом архитектуром и обликовањем представљају репере у простору и дају препознатљив печат насељу;
- поред физичких структура у формирању просторно - функционалних целина важну улогу треба да имају и отворени простори и паркови;
- обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземља спољњим или унутрашњим рампама, минималне ширине 90 cm.

Величина објекта мора бити у складу са важећим прописима и нормативима за одговарајуће јавне делатности, која ће се обављати у објекту

Спратност и тип објеката зависи од његове функције и мора бити прилагођен условима локације.

Комплекс мора бити уређен тако да буде у складу са функцијом објекта и прилагођен условима локације и окружењем.

Обзиром на садашњи број корисника план не предвиђа даље проширење јавних објеката, међутим уколико се јави потреба за неким видом доградње или евентуалне изградње новог објекта на парцели важе правила која су овим Планом прописана у посебним правилима грађења.

### **2.2.2. УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА**

#### • Управа и администрација

**Основна намена:** управа и администрација

#### **Услови за формирање парцеле:**

Овим планом је дефинисана парцела, графички и нормативно.

**Индекс заузетости парцеле:** максимално 70%

#### **Спратност објекта:**

- Максимално П+1+Пк

#### **Слободне и зелене површине:**

- Минимални проценат слободних и зелених површина 30%
- Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом 20%

**Зелене површине** посебно третирају и уредити на начин који ће омогућити интегрисање зеленила у укупну архитектноску композицију јавног објекта.

У оквиру зелених површина јавне намене није дозвољена изградња осим изградња објеката инфраструктуре.

#### **Положај објекта на парцели:**

- Објекат је према положају на парцели, слободностојећи.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

---

### **Услови за изградњу других објеката на парцели:**

- Дозвољена је изградња више објеката у склопу планираног комплекса у оквиру дозвољених параметара;
- Најмања међусобна удаљеност објеката основне намене у оквиру парцеле износи минимално половину висине вишег објекта;
- Дозвољена је изградња помоћних објеката у склопу планираног комплекса, али искључиво у складу са планираном наменом.
- Минимално међусобно удаљење главног и помоћних објеката је 4 m.

### **Удаљења од границе парцеле:**

- Најмања удаљеност објекта од границе суседне парцеле износи 3,0 m;

### **Интервенције на постојећим објектима:**

- дозвољено је надзиђивање у оквиру планираних зона грађења у висини која је овим планом прописана – максимално П+1+ПК
- доградња постојећег објекта се дозвољава искључиво у оквиру планираних грађевинских линија до испуњења дозвољених параметара;

### **Грађевинска линија:**

- у графичком прилогу 3.1-3.2 *Регулационо-нивелациони план*, дефинисане су планиране грађевинске линије

**Паркирање:** Потребно је планирати 1ПМ на 60m<sup>2</sup> пословне површине за јавне објекте у оквиру парцела објеката. Уколико код постојећих објеката није могуће обезбедити потребан број паркинг места, паркирање се може обезбедити на јавном паркингу максималне удаљености од објекта 150 m.

### **Минимални степен комуналне опремљености:**

- објекат треба да има прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електроенергетску мрежу, топоводну/гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
- до реализације топоводне/гасоводне мреже дозвољава се индивидуални начин грејања.

### **Услови за уређење:**

- Све планиране садржаје извести тако да се у што мањој мери наруши природни амбијент. Сечу дрва, крчење и уређење терена свести на минималну меру.
- Све незастрте површине се морају уређивати и одржавати.
- Објекте и све поплочане површине (стазе, паркинг површине) пројектовати тако да се уклопе у природни амбијент, са коришћењем природних материјала у што већој мери за завршну обраду (дрво, камен, опека).

### **Постављање ограда**

Парцела се не оградајује.

### **Обликовање**

Тежити уједначеним архитектонским обликовању..

**Висина надзатка поткровне** етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, одређује се према конкретном случају, а висина слемена не може бити виша од 4.5m.

### **Инжењерскогеолошки услови:**

У даљој фази пројектовања за сваку планирану изградњу објеката урадити детаљна геолошка истраживања како би се дефинисали могућности и услови за фундирање објеката. Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и

геолошким истраживањима (Сл. гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Сл.гласник РС бр. 51/96).

**Спровођење плана:**

- директно спровођење

**2.2.3. ЗДРАВСТВО**

- Специјална болница

**Основна намена:** специјална болница

**Услови за формирање парцеле:**

Овим планом је дефинисана парцела, графички и нормативно.

**Индекс заузетости парцеле:** максимално 70%

**Спратност објекта:**

- Максимално П+5

**Слободне и зелене површине:**

- Минимални проценат слободних и зелених површина 30%
- Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом 20%

**Зелене површине** посебно третирати и уредити на начин који ће омогућити интегрисање зеленила у укупну архитектноску композицију јавног објекта.

У оквиру зелених површина јавне намене није дозвољена изградња осим изградња објеката инфраструктуре.

**Положај објекта на парцели:**

- Објекат је према положају на парцели, слободностојећи.

**Услови за изградњу других објеката на парцели:**

- Дозвољена је изградња више објеката у склопу планираног комплекса у оквиру дозвољених параметара;
- Најмања међусобна удаљеност објеката основне намене у оквиру парцеле износи минимално половину висине вишег објекта;
- Дозвољена је изградња помоћних објеката у склопу планираног комплекса, али искључиво у складу са планираном наменом.
- Минимално међусобно удаљење главног и помоћних објеката је 4 m.

**Интервенције на постојећим објектима:**

- дозвољено је надзиђивање изнад постојећег габарита објекта у висини једне етаже
- доградња постојећег објекта се дозвољава искључиво у оквиру планираних грађевинских линија до испуњења дозвољених параметара;

**Грађевинска линија:**

- у графичком прилогу 3.1-3.2 *Регулационо-нивелациони план*, дефинисане су планиране грађевинске линије

**Паркирање:** Потребно је планирати 1ПМ на 3,5 запослена/ или 4-6 болничких постеља за установе специјализоване здравствене заштите.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

### **Минимални степен комуналне опремљености:**

- објекат треба да има прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електроенергетску мрежу, топловодну/гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
- до реализације топловодне/гасоводне мреже дозвољава се индивидуални начин грејања.

### **Услови за уређење:**

- Све планиране садржаје извести тако да се у што мањој мери наруши природни амбијент. Сечу дрва, крчење и уређење терена свести на минималну меру.
- Све незастрте површине се морају уређивати и одржавати.
- Објекате и све поплочане површине (стазе, паркинг површине) пројектовати тако да се укlope у природни амбијент, са коришћењем природних материјала у што већој мери за завршну обраду (дрво, камен, опека).

### **Постављање ограда**

Парцела се не ограђује.

### **Обликовање**

Тежити уједначеним архитектонским обликовању..

**Висина надзитета поткровне** етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, одређује се према конкретном случају, а висина слемена не може бити виша од 4.5m.

### **Инжењерскогеолошки услови:**

У даљој фази пројектовања за сваку планирану изградњу објеката урадити детаљна геолошка истраживања како би се дефинисали могућности и услови за фундаирање објеката. Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Сл.гласник РС бр. 51/96).

### **Спровођење плана:**

- директно спровођење
- **Два стара бањска купатила**  
Дозвољава се санација и реконструкција два стара бањска купатила у постојећим габаритима и без промене изгледа.

## 2.2.4. КУЛТУРА И ИНФОРМИСАЊЕ

### • **Хидроелектрана „Гамзиград“**

Правила грађења, односно услови и мере заштите културног добра за хидроелектрану „Гамзиград“ дата у поглављу 2.4.2. *Услови и мере заштите културног наслеђа.*

### • **Визиторски центар**

**Основна намена:** визиторски центар

### **Услови за формирање парцеле:**

Овим планом је дефинисана парцела, графички и нормативно.

### **Број објеката на парцели:**

Дозвољена је изградња једног објекта у оквиру дозвољених урбанистичких параметара на парцели.

**Индекс заузетости парцеле:** максимално 50%

**Спратност објекта:**

максимална спратност је П+1+Пк.

**Слободне и зелене површине:**

- Минимални проценат слободних и зелених површина 50%
- Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом 30%

**Зелене површине** посебно третирају и уредити на начин који ће омогућити интегрисање зеленила у укупну архитектноску композицију јавног објекта.

У оквиру зелених површина јавне намене није дозвољена изградња осим изградња објеката инфраструктуре.

**Положај објекта на парцели:**

- Објекат је према положају на парцели, слободностојећи.

**Грађевинска линија:**

• у графичком прилогу 3.1-3.2 *Регулационо-нивелациони план*, дефинисане су планиране грађевинске линије

**Кота приземља:**

- Кота приземља је највише 1.2 m виша од нулте коте.

**Паркирање:** потребно је планирати 1ПМ на 60 m<sup>2</sup> БРГП за установе културе.

**Минимални степен комуналне опремљености:**

- нови објекат треба да има прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електроенергетску мрежу, топловодну/гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
- до реализације топловодне/гасоводне мреже дозвољава се индивидуални начин грејања.

**Услови за уређење:**

- Све планиране садржаје извести тако да се у што мањој мери наруши природни амбијент. Сечу дрва, крчење и уређење терена свести на минималну меру.
- Све незастрте површине се морају уређивати и одржавати.
- Објекте и све поплочане површине (стазе, паркинг површине) пројектовати тако да се уклопе у природни амбијент, са коришћењем природних материјала у што већој мери за завршну обраду (дрво, камен, опека).

**Постављање ограда**

Парцела се не ограђује.

**Обликовање**

Тежити уједначеним архитектонским обликовању..

**Висина надзатка поткровне** етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, одређује се према конкретном случају, а висина слемена не може бити виша од 4.5m.

**Инжењерскогеолошки услови:**

У даљој фази пројектовања за сваку планирану изградњу објекта урадити детаљна геолошка истраживања како би се дефинисали могућности и услови за фундамирање објекта. Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини



## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Сл.гласник РС бр. 51/96).

### **Спровођење плана:**

- директно спровођење

### **2.2.5. СПОРТ, РЕКРЕАЦИЈА И ЗЕЛЕНИЛО**

#### **• Плажа**

**Основна намена:** спорт и рекреација - плажа

**Тип изградње:** објекти монтажно-демонтажног типа – угоститељски пунктови, шанк барови, санитарни блок

### **Услови за формирање парцеле:**

Овим планом је дефинисана парцела, графички и нормативно.

### **Дозвољени урбанистички параметри:**

Индекс заузетости	до 10%
-------------------	--------

### **Спратност објеката:**

- спратност објеката је до П+0.

### **Грађевинска линија:**

Објекте лоцирати унутар парцеле и не мање од 3m од регулационе линије саобраћајнице.

### **Врста објеката с обзиром на начин изградње је:**

- слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

### **Услови за уређење:**

• Све планиране садржаје извести тако да се у што мањој мери наруши природни амбијент. Сечу дрва, крчење и уређење терена свести на минималну меру осим у делу намењеном за постављање лежаљки.

• Све незастрте површине се морају уређивати и одржавати.

### **Постављање оgrade**

- Парцела се не ограђује.

### **Спровођење плана за намену плажа:**

- Директно спровођење.

#### **• Бањски парк**

##### **• Бањски парк**

**Основна намена:** бањски парк

### **Тип изградње:**

Забрањена је изградња нових објеката осим објеката уређења парка - сеници, надстрешнице, зимске баште не улазе у обрачун урбанистичких параметара..

### **Услови за формирање парцеле:**

Овим планом је дефинисана парцела, графички и нормативно.

**Услови за уређење:**

- Све планиране садржаје извести тако да се у што мањој мери наруши природни амбијент. Сечу дрва, крчење и уређење терена свести на минималну меру.
- Све незастрте површине се морају уређивати и одржавати.
- Објекте и све поплочане површине (стазе, мобилијар...) пројектовати тако да се уклопе у природни амбијент, са коришћењем природних материјала у што већој мери за завршну обраду (дрво, камен, опека).
- Дозвољава се постављање ниских линеарних структура које раздвајају различите садржаје (жбунасто растиње максималне висине до 90cm уз стазе).

**Постављање оgrade**

- Парцела се не оградајује.
- Постојеће изграђене оgrade се обавезно руше.

**Спровођење плана за намену бањски парк:**

- Препорука – Израда Урбанистичког пројекта за уређење бањског парка.
- Уколико је спровођење директно, обавезно је техничком документацијом (пројекат уређења парка) обухватити читаву површину парка.

**2.2.6. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ**

Својом слободном доступношћу и начином коришћења, јавне зелене површине би требало да испуњавају најважније социјалне функције. У ове просторе спадају следећи плански елементи система зеленила: паркови, улично зеленило и зелене површине око јавних објеката.

Улично зеленило ће бити формирано уз саобраћајнице чији улични профили дозвољавају формирање линијског зеленила ради раздвајања пешачких токова и ободних зграда од колског саобраћаја и стварању повољних санитарно-хигијенских и микроклиматских услова са циљем повезивања свих категорија зеленила у јединствен систем. Ово зеленило има заштитни карактер. У ширим уличним профилима могуће је озелењавање простора употребом више врста дрвећа и грмља примењујући слободан распоред мањих и већих групација и појединачних стабала.

Ради безбедности саобраћаја, дрвеће садити на удаљености од 2 m од ивице коловоза, а шибље 2 m од ивице траке.

Растојање стабала од објекта не би требало да буде мање од 4,5 m.

Код озелењавања улица водити рачуна да зеленило не сме представљати препреку за кретање саобраћаја и пешака као и да не сме смањити прегледност саобраћаја.

При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да, сем декоративних својстава, буду прилагођене условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину и гасове...)

**2.2.7. КОМУНАЛНЕ И ИНФРАСТРУКТУРНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ-ППОВ**

Изградњу канализације и постројења за пречишћавање отпадних вода планирати истовремено или прво изградњу постројења, па затим канализације, јер се непречишћена отпадна вода насеља не сме упуштати у водоток. Квалитет ефлуента мора обезбедити II класу воде у реципијенту, а у складу са Уредбом о класификацији вода („Сл. гласник СРС“, бр. 5/68). Препоручује се да у складу са Европским директивима о водама, концентрација појединих параметара након пречишћавања, буде у следећим границама:

- БПК5 ср. дневни до 20 mg/l

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

- суспендоване материје до 25 mg/l
- ХПК до 125 mg/l
- укупан N до 15 mg/l
- укупан P до 2 mg/l
- штетне и опасне материје у складу са Правилником о опасним материјама у водама („Сл. гласник СРС“, бр. 31/82).

Систем евакуације отпадних вода у Гамзиградској бањи усвојен је као сепарациони и то:

- употребљена насељска вода (са или без пречишћивача) одводи се заједничким системом канализације до централног постројења за пречишћавање (планираног капацитета 1.500 ЕС),
- атмосферске воде се евакуишу посебном канализационом мрежом до реципијента.

Јасно је да целокупна количина потрошене воде не доспева у канализациону мрежу.

Ту се мисли на комуналне категорије потрошача, могуће губитке и део воде за потребе домаћинства који иде на заливање вртова, и сл. Усвојено је да ће у канализацију доспевати 85% од прогнозираних потреба вода за водоснабдевање.

Положај, спратност и удаљеност објекта постројења на парцели:

- Комплекс се гради на планираним површинама јавне намене у зони обухваћеној Планом.

- Минимално растојање грађевинске и регулационе линије локалног пута (границе јавне намене) је 8,00 m.

- Максималан индекс заузетости је 40%. Дозвољена спратност објекта је П+0.

- У оквиру комплекса формирати паркинг просторе за кориснике објекта.

- Минимална заступљеност зелених површина у директном контакту са тлом 25%.

- Унутар прцеле постројења неопходно је поставити заштитни зелени појас (у појасу према стамбеним објектима, како би се онемогућило разношење евентуално непријатног мириса са ППОВ-а).

- Комплекс треба да је ограђен, а ограда да је транспарентна до 2,2 m.

Услови за изградњу објекта и архитектонско обликовање:

- Решење комплекса постројења мора да чини функционалну и технолошку целину.

- Плато постројења за пречишћавање отпадних вода нивелисати према хидрауличким захтевима поступка пречишћавања и оптималног начина евакуације ефлуента до водопријемника.

- Сви објекти на линији воде и муља морају бити водонепропусни.

- Изливну грађевину за испуст воде дефинисати тако да високи водостаји реципијента не спречавају евакуацију вода и да се не изазива ерозија корита и обала при свим режимима изливања воде из колектора.

- Изливна грађевина на месту улива атмосферске канализације и пречишћених отпадних вода у канал не сме својим габаритом да залази у протичајни профил канала. На месту уливне грађевине пројектовати одговарајућу заштиту косине канала.

- Други објекти на постројењу могу бити: комунална управна зграда, помоћна зграда (гаража и радионица), портирница, компресорска станица и сл. Ове објекте извести од чврстог материјала, нпр. армираног бетона, опеке или блокова.

Техничком документацијом дати решење чишћења уређаја за пречишћавање отпадних вода, третман муља, крајњу диспозицију издвојених материја и муља, на начин да се не загађује земљиште и вода.

**2.2.8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**

Правила грађења саобраћајних површина

Саобраћајнице се изводе унутар регулационих линија које представљају и границу катастарске парцеле површине јавне намене за саобраћај. У појасу регулације, катастарске парцеле пута, смештени су сви конструктивни елементи доњег и горњег строја саобраћајнице.

Пројектана документација приликом спровођења Плана и планског решења мора бити усаглашена са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Сл. гласник РС", бр. 50/2011).

Положај, начин и техничка решења усвојити у сарадњи и уз услове и сагласност управљача јавног пута на техничку документацију.

Приликом вођења надземне инсталације стубови се постављају на растојању које не може бити мање од висине стуба а висина вода надемне инсталације се прорачунава тако да не може бити мања од 7,5 m мерено од горње ивице коловоза до доње ивице вода при највишим температурама.

Најмања висина слободног профила испод непокретних објеката износи минимум 4,5 m мерено од горње ивице коловоза до доње ивице конструкције објекта.

Саобраћајнице у појасу регулације изводе се са савременом коловозном површином намењеном моторном саобраћају. У појасу регулације улица смешта се и сва потребна инфраструктура према условима и техничким захтевима који важе за конкретну инфраструктуру а који се односе и на међусобан однос различитих инфраструктурних капацитета и међусобна ограничења.

У постојећим коридорима саобраћајница дозвољава се реконструкција саобраћајница у постојећим параметрима. Изградња нових саобраћајница и проширење (доградња) постојећих саобраћајница може се вршити етапно, у фазама.

На раскрсници или укрштају у утврђеним зонама потребне прегледности забрањена је свака градња или подизање постројења, уређаја и засада, или било каква активност којом се омета прегледност. Управљач има право да од власника или непосредног држаоца захтева да се уклоне објекти који ометају потребну прегледност.

Сва решења треба да су у сагласности са поглављем X-Посебни услови изградње и реконструкције јавних путева Закона о путевима („Сл. гласник РС” бр. 41/2018 и 95/2018);

Планиране интервенције предвидети на следећи начин:

- саобраћајни прикључци морају бити планирани (изведени) управно на јавни пут, са ширином коловоза приступног пута и коловозном конструкцијом у складу са Законом о путевима („Сл. гласник РС” бр. 41/2018 и 95/2018), и важећим стандардима и прописима.

- Планом предвидети и обезбедити заштитни појас и појас контролисаних градње, на основу члана 34., 35. и 36. Закона о путевима ("Службени гласник Републике Србије", бр. 41/2018 и 95/2018), уз обезбеђење приоритета безбедног одвијања саобраћаја на објектима који су у надлежности ЈП "Путеви Србије";

- изградња објекта у појасу контролисаних изградње дозвољена је на основу донетих планских докумената који обухватају тај појас, према члану 36. Закона о путевима, ("Службени гласник Републике Србије", бр. 41/2018 и 95/2018);

- саобраћајне и слободне профиле пешачких и бицикличких стаза предвидети у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја, морају да

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Сл. Гласник РС", бр 50/2011), и осталим важећим стандардима и прописима.

### Правила грађења инфраструктурних система уз јавне путеве :

-У заштитном појасу јавног пута на основу члана 33. став 2. Закона о путевима ("Сл. гл. РС", број бг. 41/2018)), може да се гради, односно поставља, водовод, канализација, топловод, железничка пруга и други слични објекти, као и телекомуникационе и електро водове, постројења и сл., по предходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове.

- Инсталације се могу планирати на катастарским парцелама које се воде као јавно добро путевима-својина Републике Србије, и на којима се ЈП "Путеви Србије", Београд води као корисник, или је ЈП "Путеви Србије", Београд правни следбеник корисника.

У оквиру регулационе линије, могуће је извршити реконструкцију раскрсница (промена геометрије) на локацијама где се након саобраћајне анализе укаже потреба у циљу повећања безбедности саобраћаја. У оквиру попречног профила дозвољена је прерасподела. Реконструкција у коридору државног пута, димензионисање коловоза, геометрија раскрсница и саобраћајних прикључака, полупречници закривљења у складу са меродавним возилом, увођење трака за искључење/укључење и лева скретања на државни пут, дужина трака за лево скретање, хоризонтална и вертикална сигнализација на државном путу, дефинишу се приликом израде пројектне документације, односно издавања услова за пројектовање у складу са важећом законском регулативом.

### Услови за укрштање предметних инсталација са предметним путевима :

- Да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким побушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви.

- Заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута (изузетно спољња ивица реконструисаног коловоза), увећана за по 3,00 m са сваке стране.

- Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи минимално 1,35-1,5 m.

- Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног), од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,20 m.

### Услови за вођење предметних инсталација паралелно са предметним путем :

- Предметне инсталације морају бити постављене минимално 3,00 m од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање), изузетно ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза.

- На местима где није могуће задовољити услове из предходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута.

### Услови за постављање далековода поред предметних путева :

- Стубове предметног далековода и стубне трафостанице предвидети на удаљености минимум за висину стуба предметног далековода од спољне ивице земљишног појаса (путне парцеле) предметних државних путева.,

### Услови за укрштање далековода са предметним државним путевима :

- Обезбедити сигурносну висину високонапонског електровода изнад коловоза најмање 7.0m, рачунајући од површине, односно горње коте коловоза предметних државних путева до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима, са предвиђеном механичком и електричном заштитом.

- Угао укрштања надземног високонапонског далековода(електровода) са предметним државним путевима не сме бити мањи од 90°.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

- Планиран далековод мора бити планиран (трасиран) тако да не угрожава нормално одвијање и безбедност саобраћаја у складу са важећим законским прописима и нормативима који регулишу ову материју и условима надлежних институција.

За све предвиђене интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу пута) предметног пута потребно је обратити се управљачу јавног пута за прибављање услова и сагласности за израду пројектне документације (идејног и главног пројекта), изградњу и постављање истих, у складу са чланом 9. Закона о путевима ("Службени гласник Републике Србије", бр. 41/2018 и 95/2018) и чланом 133. став 14. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20).

**Објекти (мостови)** на рекама, потоцима и каналима мора да буду таквих димензија да омогуће пропуштање меродавне велике воде. Мостови се пројектују уз одговарајућу примену савремених материјала и техничких решења, тако да се обезбеди потребна површина за обављање саобраћаја (друмског, пешачког). Решење моста је потребно да буде такво да својом доњим стројем нимало не прави сметње протоку реке. За сва укрштања водотокова са саобраћајницама спровести хидраулички прорачун за велике воде вероватноће појаве Q1% и превидети зазор  $h=1,0m$  (од коте велике воде до доње ивице конструкције). Нивелета пута на мосту се одређује тако што се на коту стогодишње воде са успором ( $H/100 + \text{успор}$ ) дода заштитна сигурносна висина и конструктивна висина распонске конструкције моста. Сигурносна висина је слободна висина између коте ( $H/100$ ) стогодишње велике воде ( $Q1/100$ ) са успором услед стубова моста и најниже доње ивице распонске конструкције моста. Код мостова на путевима нижег ранга сигурносна висина се може одредити као Q1/20 или Q1/30. У поступку израде пројектне документације за изградњу моста, обавезна је израда синхрон плана инсталација, сарадња са надлежним институцијама на прикупљању података и услова, као и сарадња у вези прибављања водопривредних услова и сагласности. Вођење инсталације (водовод, птт и сл.) по конструкцији моста мора се решити тако да не смањује протицајни профил или успорава протицање велике воде. При прорачуну и димензионисању конструкција и делова конструкције моста, у свему се треба придржавати одредба Правилника о техничким нормативима за одређивање величина оптерећења мостова ("Сл. лист СФРЈ" бр. 1/91), или европских норми ЕН 1991-2. При сеизмичкој анализи користити придржавати се одредба Правилника о техничким нормативима за пројектовање и прорачун инжењерских објеката у сеизмичким подручјима (ЈЗС 1986. год.), или европских правилник за сеизмику ЕН 1998-1 (2).

Тротоари су посебне површине намењене за кретање пешака који не могу бити мање ширине од 1.5 m.

Постављају са стране коловоза од којег су одвојени ивичњацима, издигнути за 12 cm у односу на коловозну површину. Ивичњаци су бетонски или камени димензија 24/18 или 20/18 са атестима којим се потврђује усаглашеност са ЈУС-ом за ову врст производа. Могуће је садња пунктуалног зеленила на тротоарима са ширином од 2.5 m или више. На тротоарима се постављају и елементи саобраћајне сигнализације према пројекту и техничким нормативима. При постављању мобилијара, саобраћајне сигнализације или садње мора се очувати минимално 0.90 m између покретних и непокретних објеката на тротоару за пролаз инвалидских колица.

На пешачким прелазима прелаз са коловоза на тротоар извести са рампом минималне ширине 1.8 m, дужине мин. 0.45 m и са макс. нагибом од 20%. Рампа је посебно и видно обележена.

Пешачке стазе су намењене за кретање пешака ван профила саобраћајнице. Пешачке стазе могу бити и тематске, различите намене у склопу спортско-рекреативних активности и зеленила. Уз стазе се постављају елементи урбаног мобилијара (клупе, ђубријере, надстрешнице са клупама и столовима, разне справе за вежбу и сл.).

Услови прикључења грађевинске парцеле на површину јавне намене

Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко колског прилаза оптималне дужине до 50 m и минималне ширине 3,5 m.

Ако се колски прилаз користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле или као засебна парцела.

За повезивање две или више грађевинских парцела или грађевинског комплекса на површину јавне намене, формира се приступна саобраћајница, на засебно издвојеној парцели, ширине 6,0 са окретницом прописаном за меродавно ватрогасно возило уколико се завршава слепо или ширине 4,5 m за једносмеран саобраћај уколико је обезбеђен прикључак на другу саобраћајницу.

Колски прилаз или приступна саобраћајница рачуна се од прикључка на коловозну површину јавног пута. Коловоз је као на јавном путу и са коловозном конструкцијом за осовински притисак за меродавно возило (минимално 5 t).

Саобраћајнице које се слепо завршавају а чија је дужина већа од 25 m завршавају се прописаном окретницом за меродавно комунално (ватрогасно) возило.

### Паркиралишта

Паркинг место је димензија 2,5x5,0 m. Интерна саобраћајница је ширине најмање 5,5m за управно паркирање. Могући је и другачији распоред паркинг места (под углом) у ком случају је ширина интерне саобраћајнице најмање 3,5 m.

На сваком паркиралишту мора се обезбедити једно паркинг место за возила за инвалидна лица односно једно на сваких 20 паркинг места (5%) од укупног броја паркинг места.

## 2.2.9. ВОДОСНАБДЕВАЊЕ И ОДВОЂЕЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА

### Водоснабдевање

- Израдити техничку документацију за изградњу нових цевовода уз планиране саобраћајнице;
- Приликом пројектовања водоводне мреже изабрати полиетиленске цеви;
- Приликом изградње нових цевовода обавезна је уградња противпожарних хидраната Ø80mm, а у складу са важећим прописима;
- Минимални пречник нових цевовода је Ø110mm;
- Трасу нових водоводних цевовода пројектовати у тротоарима;
- Дубина укопавања водоводних цеви је минимално 1,0 m од коте терена до горње површине цеви, због дубине мржњења и саобраћајног оптерећења;
- Тежити да водоводне цеви буду изнад канализационих, а испод електричних каблова при укрштању;
- Предвидети шахтове на мрежним чворовима са два и више затварача;
- Предвидети објекте на мрежи (ваздушни вентили, испусти и др.) ради бољег функционисања и лакшег одржавања;
- Цеви приликом уградње морају бити постављене на слоју песка по 10 cm испод и изнад цеви;
- У случају укрштања са саобраћајницама и водотоцима водоводне инсталације морају бити у заштитној челичној цеви, висина надслоја изнад горње површине заштитне цеви до коте нивелете саобраћајнице, односно дна регулисаног водотока треба да је минимално 0,8 m, а 1,5 m до дна нерегулисаног водотока. У случају укрштања хидротехничке инфраструктуре са водотоцима треба прибавити посебна водна акта;
- Спречити негативне утицаје на квалитет воде стриктним поштовањем Правилника о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања;
- Изградња објеката у појасу заштите цевовода одређује се посебним условима надлежног предузећа ЈКП „Водовод“ Зајечар;

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

• Прикључење на водоводну мрежу вршити на основу техничке документације, у складу са Законом о планирању и изградњи, а према условима ЈКП „Водовод“ Зајечар.

### Фекална канализација

- Потребно је израдити техничку документацију за изградњу канализације отпадних вода;
- Трасу фекалне канализације пројектовати у осовини постојећих и планираних саобраћајница
  - Минимални пречник канализационих цеви не може да буде мањи од  $\varnothing 200$  mm.
  - Минимални пад канализационих цеви не може да буде мањи од 0,5%, а биће одређен кроз техничку документацију, зависно од цевног материјала и пречника канала;
  - Минимална дубина фекалне канализације од површине терена до горње површине цеви не може бити мања од 1,0 m;
  - Дубине укопавања цеви више од 5,0 m су дозвољене само изузетно;
  - Цеви приликом уградње морају бити постављене на слоју песка по 10 cm испод и изнад цеви, а затим шљунком до коте терена, у слојевима од по 30 cm са збијањем, док се сва земља из ископа одвози на депонију;
  - Ревизиона окна морају се постављати на:
    - местима споја два колектора,
    - ако се мења правац колектора који спроводи фекалну отпадну воду,
    - на правцима на растојању највише 200 D,
    - при промени пречника колектора ;
  - Ревизионе шахтове пројектовати од готових бетонских прстенова  $\varnothing 1000$ mm, а поклопце од ливеног гвожђа или дуктилног лива класе носивости D400 за тешки саобраћај;
  - Забрањено је увођење атмосферске воде у колекторе фекалних вода;
  - Квалитет отпадних вода које се испуштају у канализациони систем мора да одговара Правилнику о техничким и санитарним условима за испуштање отпадних вода у градску канализацију;
  - Прикључење гаража и других објеката, који продукују отпадну воду са садржајем уља, масти, нафтних деривата вршити преко таложника и сепаратора уља и масти;
  - Код пројектовања и изградње обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа и норматива из ове области;
  - Минималан пречник прикључка на фекалну канализацију износи  $\varnothing 160$ mm, а прикључење је дозвољено преко ревизионог шахта или на рачву;
  - Прикључење на канализациону мрежу вршити на основу техничке документације, у складу са Законом о планирању и изградњи, а према условима ЈКП „Водовод“ Зајечар.

### Атмосферска канализација

Атмосферска канализација се гради по сепарационом систему. Због непосредне близине водотока, воде се са површина са индивидуалном стамбеном изградњом и зелених површина одводе директно у њих. Код осталих објеката: хотели, паркинг простори, главне саобраћајнице треба се придржавати следећег:

- Минимални пречник уличне атмосферске канализације је  $\varnothing 300$ mm.
- Прикључење кишних и дренажних вода објеката извршити преко таложника пре граничног ревизионог силаза.
- Уколико у близини објеката не постоји улична атмосферска канализација, прикупљене атмосферске воде са локације се могу упустити у отворене канале поред саобраћајница или у затрављене површине у оквиру локације.
- Пре испуста у реципијент колектора који спроводе атмосферске отпадне воде предвидети уређај за пречишћавање ових вода (таложник, сепаратор уља и масти).
- Приликом изградње атмосферске канализације важе иста правила као и код фекалне канализације



## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

•Одвођење атмосферских вода са локације решити изградњом атмосферске канализације са испуштањем атмосферске воде у реку Тимок.

### 2.2.10. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Изградња електроенергетских објеката се може вршити уз прибављену грађевинску дозволу и друге услове према Закону о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20). Издавање грађевинске дозволе је у надлежности локалне самоуправе. Инвеститор може приступити изградњи објеката на основу добијене грађевинске дозволе, уз услов пријаве радова органу који је издао грађевинску дозволу пре почетка извођења радова.

У случају земљаних радова – ископа, у реону трасе постојећих кабловских водова, инвеститор (извођач радова) је у обавези да се благовремено пре отпочињања радова јави надлежном Електродистрибутивном предузећу са захтевом за одређивање стручног лица, које ће вршити надзор над извођењем радова. Предвидети да се земљани радови обављају искључиво ручно уз повећану опрезност и присуство стручног лица надлежне Електродистрибуције.

Обезбедити довољну удаљеност од темеља надземних електродистрибутивних објеката, да би се сачувала њихова статичка стабилност, и од уземљења стубова мреже и трафостаница који се налазе прстенасто положени на растојању 1m од спољашњих ивица истих и на дубини од 0,5 до 1m. У близини трафостаница постоје енергетски каблови са резервама истих.

Услови за укрштање и паралелно вођење објеката инфраструктуре (водовне и канализационе мреже као и других кабловских водова), са постојећим и планираним електроенергетским кабловским водовима одређени су Техничком препоруком бр. 3 ЕПС – Дирекције за дистрибуцију ел. енергије Србије.

Услови за укрштање и паралелно вођење објеката инфраструктуре, са постојећим и планираним електроенергетским надземним водовима одређени су Техничком препоруком бр. 10 ЕПС – Дирекције за дистрибуцију ел. енергије Србије и Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV.

У заштитном појасу, испод, изнад или поред електроенергетских објеката, супротно закону, техничким и другим прописима не могу се градити објекти, изводити други радови, нити засађивати дрвеће и друго растиње.

Заштитни појас за надземне електроенергетске водове, са обе стране вода од крајњег фазног проводника, има следеће ширине сходно Закону о енергетици ("Сл. гласник РС", бр.145/2014 и 95/18):

- за напонски ниво 1 – 35 kV:
  - за голе проводнике 10 метара, кроз шумско подручје 3 метра
  - за слабоизоловане проводнике 4 метра, кроз шумско подручје 3 метра
  - за самоносеће кабловске снопове 1 метар

Заштитни појас за подземне електроенергетске водове (каблове) износи, од ивице армирано – бетонског канала:

- за напонски ниво 1 – 35 kV, укључујући и 35 kV, 1 метар
- Заштитни појас за трансформаторске станице на отвореном износи:
- за напонски ниво 1 – 35 kV, 10 метара

У случају градње испод или у близини далековода у заштитном појасу, као и у случају угрожавања електроенергетских објеката напона 1 - 35kV (далеководи, трафостанице, кабловски водови) потребно је обратити се надлежној Електродистрибуцији са захтевом за израду пројектне документације и склапање уговора за измештање истих.

При томе се морају поштовати и други услови дефинисаних „Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV („Сл.лист.СФРЈ бр.65/88" и „Сл.лист СРЈ бр.18/92“).

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

Све електродистрибутивне ТС и водови који не испуњавају услове заштитних удаљености у односу на објекте који су изграђени пре изградње ТС / водова, а у складу са важећим Правилницима, морају се изместити или прописно обезбедити од утицаја на околину и постојеће изграђене и планиране објекте јавне намене.

У случају потребе измештања постојећих електродистрибутивних објеката сва измештања извршити трасом кроз јавну површину уз остављање коридора и резервних цеви тамо где је то потребно. Укрштање и паралелно вођење вршити у складу са одговарајућим пројектом, за чију је израду надлежна искључиво ОДС ЕПС Дистрибуција. Трошкове евентуалних измештања електродистрибутивних објеката сноси инвеститор. Потребно је да се, након израде пројекта конкретног објекта, инвеститор истог обрати ОДС ЕПС Дистрибуцији са захтевом за уговарање израде инвестиционо – техничке документације измештања, као и радова на измештању предметних електродистрибутивних објеката. При изради техничке документације придржавати се закона и важећих техничких прописа. Пројекат треба да предвиди заштиту и потребно измештање постојећих ЕЕО пре изградње пројектованог објекта, при чему Инвеститор решава све имовинско – правне односе настале због потребе измештања.

У односу на коловоз пута стубови средњенапонске надземне мреже 10kV морају бити удаљени минимално:

- 10m.....за регионалне и локалне путеве, изузетно 5m, а угао укрштања треба да је најмање 20° за регионални пут и без ограничења за локалне путеве.

- 20m.....за магистралне путеве, изузетно 10m, а угао укрштања треба да је најмање 30°.

Сигурносна висина вода изнад путева износи 7m.

За надземне нисконапонске водове заштитни коридор зависи од врсте проводника (Ал/ч или СКС). Стубови надземне нисконапонске мреже треба да су удаљени мин. 2m од коловоза за магистрални, регионални и локални пут. У односу на саобраћајнице у насељу, код укрштања, приближавања и паралелног вођења надземне нисконапонске мреже, стубови се могу постављати без ограничења у односу на коловоз, пожељно на удаљености од 0,3 до 0,5m, на тротоару или у зеленом појасу.

Сигурносна висина на преласку преко пута треба да износи 6m.

Дозвољена је изградња мешовитих водова на заједничким стубовима и то:

— водова средњег напона 10kV и нисконапонских водова уз услов да сигурносна висина између обе врсте водова износи мин 1m.

— мешовити вод кога чини вод ниског напона и телекомуникациони надземни вод је дозвољен ако је нисконапонски вод изведен са СКС, односно ако се за нисконапонски вод не користи голо Ал/ч уже и ако се нисконапонски вод на заједничким стубовима поставља изнад телекомуникационог изолованог вода на мин растојању 0,5m.

Код приближавања или паралелног вођења са телекомуникационим водом, нисконапонски вод изграђен са Ал/ч проводником се мора градити на минималној удаљености 10m, а за нисконапонски вод са кабловским снопом СКС-ом, дозвољено је растојање од 1m.

Сигурносна висина од највишег водостаја при коме је могућа пловидба износи, по правилу, 15m.

Хоризонтална удаљеност било ког дела стуба износи најмање:

- 10m ... од обале

- 6m ... од стопе насипа

Изолација вода мора бити механички и електрично појачана. Дозвољено напрезање (нормално и изузетно) проводника и заштитне ужади смањити на 75% од прописане вредности. У распону укрштања није дозвољено настављање проводника и заштитне ужади. Угао укрштања са водотоком не сме бити мањи од 30°. При вођењу паралелно са пловним рекама и каналима по потезима од 5km, удаљеност од обале, односно од насипа не сме бити мања од 50m.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

Сигурносна удаљеност вода од мостне конструкције износи:

- 5m ... од приступачних делова моста
- 3m ... од неприступачних делова моста

На мосту се мора уградити заштитна ограда која ће онемогућити додир са деловима под напоном.

Код изградње надземних водова средњег и ниског напона морају се поштовати прописи дефинисани:

- „ПТН за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV“ (Сл.лист СФРЈ бр. 65/88 и Сл.лист СРЈ бр.18/92) и
- „ПТН за изградњу надземних нисконапонских водова“ (Сл.лист СФРЈ бр.6/92)

Такође се морају поштовати прописи о техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења, према СРПС Н.ЦО.105 (Сл.лист СФРЈ 68/86), прописи о заштити телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења, заштита од опасности СРПС Н.ЦО.101 (Сл.лист СФРЈ бр.68/88) као и Закон о заштити од нејонизујућег зрачења (Сл.гласник РС бр.36/09).

Планиране ТС напонског нивоа 10/0,4 kV градиће се као монтажно – бетонске (МБТС) и стубне – бетонске (СБТС). Потребни простор који се мора обезбедити за наведене ТС износи: за МБТС снаге до 1x630kVA - мин 7x8m, за СБТС снаге до 250kVA - мин 5x5m

При томе се морају поштовати одредбе техничке препоруке ЕД Србије бр.ТП1а, ТП1в.

Полагање једножилних енергетских каблова (ХНЕ 49-А и сл.) вршити у троугластом снопу. Сноп се формира провлачењем каблова кроз одговарајућу матрицу, при одмотавању са три калема. Дозвољено је појединачно провлачење једножилног кабла кроз цев од неферомагнетног материјала, под условом да цев није дужа од 20m. Кроз челичну цев дозвољено је провлачење снопа који чине једножилни кабли све три фазе. За причвршћивање једножилних каблова могу да се користе само обујмице од неферомагнетног материјала. На оба краја кабловског вода треба галвански да се повежу метални плаштови или електричне заштите сва три једножилна кабла и да се уземљи овај спој. Међусобни размак енергетских каблова (вишежилних, односно кабловског снопа три једножилна кабла) у истом рову одређује се на основу струјног оптерећења, али не сме да буде мањи од 0,07m при паралелном вођењу, односно 0,2m при укрштању. Да се обезбеди да се у рову кабли међусобно не додирују, између каблова може целом дужином трасе да се постави низ опека, које се монтирају насатице на међусобном размаку од 1m.

Електроенергетски кабли се могу полагати уз услов да су обезбеђени минимални размаци од других врста инсталација и објеката који износе:

- 0,4m ... од цеви водовода и канализације и темеља грађевинских објеката
- 0,5m ... од телекомуникацијских каблова
- 0,6m ... од спољне ивице канала за топлотвод
- 0,8m ... од гасовода у насељу
- 1,2m ... од гасовода ван насеља

При укрштању са путем изван насеља енергетски кабл се поставља у бетонски канал, односно бетонску или пластичну "јувидур" цев  $\phi 160\text{mm}$  увучену у хоризонтално избушени отвор дужи за 1m од спољне ивице пута тако да је могућа замена кабла без раскопавања пута. Подбушивање се врши механичким путем а темељне јаме за бушење се постављају уз спољну ивицу земљишног појаса. Вертикални размак између горње ивице кабловске канализације и површине пута треба да износи најмање 1,5m а од дна канала најмање 1,2m. Штитник и упозоравајућа трака се постављају целом трасом до дела трасе у заштитним цевима. Угао укрштања треба да је што ближи  $90^\circ$ , а најмање  $30^\circ$ . На крајевима цеви поставити одговарајуће ознаке.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

Код паралелног вођења минимални размак у односу на пут треба да је :  
мин. 5m ... за пут I реда, односно мин. 3m код приближавања  
мин. 3m ... за путеве изнад I реда односно мин. 1m код приближавања

Ако се потребни размаци не могу постићи, кабл се полаже у заштитну цев дужине најмање 2m. са обе стране места укрштања или целом дужином код паралелног вођења, при чему најмањи размак не сме бити мањи од 0,3m.

Код укрштања са телекомуникационим каблом, енергетски кабл се полаже испод, а код укрштања са гасоводом и топловодом изнад. При укрштању енергетских каблова, кабал вишег напонског нивоа полаже се испод кабла нижег напонског нивоа, уз поштовање потребне дубине свих каблова, на вертикалном одстојању од најмање 0,4m.

Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу се полагати у исти ров са енергетским кабловима, на најмањем размаку који се покаже задовољавајући прорачуном, али не мањи од 0,2m.

Укрштање енергетског кабла са водотоком (река, канал итд.) изводи се полагањем преко мостова. Изузетно укрштање са водотоком може да се изведе полагањем кабла на дно или испод дна водотока.

Полагање енергетског кабла на дно водотока изводи се на месту где је брзина најмања и где не постоји могућност већег одрона земље или насипања муља. Каблови за ово полагање морају да буду појачани арматуром од челичних жица, нпр. кабал типа ХНЕ 49/84-А. Полагање енергетског кабла испод дна водотока изводи се провлачењем кроз цев на дубини најмање од 1,5m испод дна водотока.

За полагање преко мостова препоручује се коришћење каблова са полимерном изолацијом и полимерним плаштом (XP00-AS, ХНЕ 49-А итд.). Препоручује се полагање енергетских каблова испод пешачких стаза у каналима или цевима. Ови канали (цеви) не смеју да служе за одвод атмосферске воде, а мора да буде омогућено природно хлађење каблова. Код већег моста је уобичајено да се у његовој унутрашњости предвиди посебан тунел са конзолама или испустима за ношење каблова. Дозвољено је и слободно полагање по конструкцији моста ако су енергетски каблови неприступачни нестручним лицима и ако су заштићени од директног сунчевог зрачења. Свуда где је то могуће енергетске каблове треба полагати без спојница на мосту. Препоручује се да кабловске спојнице буду удаљене најмање 10m од крајева моста. Ако је постављање спојнице на мосту изнуђено решење, спојницу треба монтирати на носећи стуб или на неко друго стабилно место. Треба избегавати полагање каблова преко дрвених мостова. У супротном кабловски вод се полаже кроз пластичну или металну цев. На местима прелаза енергетског кабла са челичне конструкције моста на обалне ослонце моста, као и на прелазима преко дилатационих делова моста, треба предвидети одговарајућу резерву кабла.

Код укрштања са каналом енергетски кабал се поставља у заштитну металну цев  $\phi 160\text{mm}$  до 0,5m шире од спољних ивица канала тако да је могућа замена кабла без раскопавања канала. Вертикални размак између најниже коте дна канала и горње ивице металне цеви треба да износи најмање 1,2m. Штитник и упозоравајућа трака се постављају целом трасом до дела трасе у заштитним цевима. Угао укрштања треба да је што ближи  $90^\circ$ , а најмање  $30^\circ$ . На крајевима цеви поставити одговарајуће ознаке.

За све предвиђене интервенције и инсталације које воде кроз земљишни појас (парцелу пута) потребно је обратити се ЈП „Путеви Србије“ за прибављање услова и сагласности за израду пројектне документације и постављање истих.

Заштита од индиректног напона додиром се спроводи у ТН или ТТ систему према условима надлежне електродистрибуције, сагласно СРПС Н.Б2.741.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

На графичком прилогу бр.8. "План мрежа и објеката комуналне инфраструктуре", приказани су потребни електроенергетски објекти из којих се обезбеђује ел.енергија за потрошаче на планском подручју.

### 2.2.11. ТОПЛИФИКАЦИЈА И ГАСИФИКАЦИЈА

**Дистрибутивним гасоводом** сматра се гасовод од полиетиленских цеви за развод гаса радног притиска до 4 бара, који полази непосредно иза излазног запорног затварача на прикључном шахту или мернорегулационе станице, а завршава се запорним цевним затварачем потрошача.

Изабрана траса планираног дистрибутивног гасовода осигурава сигуран, безбедан и поуздан рад дистрибутивног гасовода, заштиту људи и имовине, да не угрожава постојеће или планиране намене коришћења земљишта, да се поштују прописи који се односе на другу инфраструктуру, као и прописи о геолошким особинама тла.

Приликом извођења радова на изградњи гасоводне мреже, у исти ров ће се полагати и полиетиленске цеви за накнадно удубавање оптичког кабла ради формирања вишенаменске телекомуникационе мреже (БХТКМ) за даљинску контролу и мерење потрошње гаса сваког појединог потрошача.

По правилу гасовод полагаати у оквиру регулационих зона саобраћајница и слободним зеленим површинама и тротоарима.

Да би се осигурало непрекидно и безбедно снабдевање потрошача природним гасом, уз могућност искључења појединих потрошача, а да се остали нормално снабдевају, мрежа је планирана у облику затворених међусобно повезаних прстенова око појединих група потрошача. Места цевних затварача за искључење морају бити постављени тако да омогућују и искључење појединих потрошача, смештених у ПП-шахтама.

Цевни затварач са продужним вретеном уградити у складу са техничким прописима, обезбедити од приступа неовлашћених лица, видно обележити са натписом «ГАС» уграђен на дистрибутивном гасном цевоводу.

#### Полагање дистрибутивног гасовода

Дистрибутивни гасовод полагаати испод земље без обзира на његову намену и притисак.

У подручју где може да дође до померања тла које би угрозило безбедност гасовода применити прописане мере заштите.

У изузетним случајевима, дистрибутивни гасовод се полаже дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких оштећења. Дистрибутивни гасовод не полагаати испод зграда и других објеката.

Радна цев гасовода се полаже у земљани ров минималне ширине 60 см, која се мења у зависности од пречника цевовода и прописаних општих техничких услова.

Изградњом гасовода поштовати прописане висине надслоја у односу на укупани гасовод у зависности од услова вођења и от.

У тротоару је 1.0m.

У зеленим површинама 0,8. m.

При укрштању гасовода са саобраћајницама и пругама оса гасовода је под правим углом у односу на осу саобраћајнице. Ако то није изводљиво дозвољена су одступања до угла од 60 степени.

Укрштање са саобраћајницама 1.35m без примене посебне механичке заштите.

Укрштање са саобраћајницама 1m када се гасовод штити полагањем у заштитну цев.

Полагање гасовода дуж саобраћајнице 1,35m а све у складу са условима управљача пута.

Укрштање гасовода са железничком пругом 1.5m висина надслоја се рачуна од горне ивице гасовода до ивице прага железничке пруге.

Минимално растојање темеља објекта од гасовода је 1m.

Укрштање гасовода са регулисаним воденим токовима:

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

-минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до дна регулисаног корита водених токова износи 1m;

-при укрштању гасовода са нерегулисаним воденим токовима минимална висина надслоја износи 1,5m рачунајући од горње ивице гасовода до дна нерегулисаниг корита.

Висина надслоја се рачуна од горње ивице гасовода, до зелене површине, до горње ивице коловозне конструкције и конструкције тротоара.

Траса рова за полагање дистрибутивне гасоводне мреже од ПЕ цеви радног притиска до 4 бара, поставља се тако да гасна мрежа задовољава минимална прописана растојања у односу на друге инфраструктурне мреже и објекте инфраструктуре.

Вредност минималних дозвољених светлих растојања у односу на друге инфраструктурне објекте је у следећој табели:

### Дозвољена светла растојања:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	укрштање	паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,2	0,4
Од гасовода до водовода и канализације	0,2	0,4
Од гасовода до вреловода и топовода	0,3	0,5
Од гасовода до проходних канала топлодалековода	0,5	1,0
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел. каблова	0,3	0,4
Од гасовода до телефонских каблова	0,2	0,4
Од гасовода до водова хем.инд. и технолошког флуида	0,2	0,6
Од гасовода до бензинских пумпи	-	5,0
Од гасовода до шахтова и канала	0,2	0,3
Од гасовода до високог зеленила	-	1,5
Одгасовода до резервуара и других извора опасности станица за снабдевање горивом срестава у друмском саобраћају, мањих, пловила, привредних, спорских ваздухоплова		5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета од 3м <sup>3</sup> а највише 100м <sup>3</sup>		6,00
Од гасовода до извора опасности постројеља и објеката за складиштење горивих течности укупног апацитта највише 3м <sup>3</sup>		3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих тешности укупног капацитета преко 100м <sup>3</sup>		15,00
Од гаовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета до 10м <sup>3</sup>		5,00
Од гасовода до извора опасности постројеља и објеката за складиштење запљивих гасова укупног капацитета више од 10м <sup>3</sup> а највише 60м <sup>3</sup>		10,00
Од гасовода до извора опасности постројеља и објеката за складиштење горивих течности укупног апацитта преко 60м <sup>3</sup>		15,00
Од гасовода до чахтова и канала	0,20	0,30

Напомена: Растојање се мери од габарита резервоара

Минимална хоризонтална растојања подземних полиетиленских гасовода МОР 4 бара од надземне електро мреже и стубова.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

Називни напон	при укрштању у м	при паралелном вођењу у м
1 KV>U	1	1
1 KV<U<20KV	2	2
20 KV<U<35 KV	5	10
3 5KV<U.	10	15

Изградња гасних прикључака од места прикључења на дистрибутивну гасоводну мрежу МОР 4 бар до објеката будућих потрошача и мерно регулационих станица мерних сетова регулационих станица тако да сваки потрошач има посебно мерење потрошње гаса.

За снижење притиска и мерење потрошње гаса монтирају се на фасади објекта метални орман са мернорегулационим сетом, са главним запорним цевним затварачем, регулатором притиска и мерачом протока гаса.

За домаћинства излазни притисак за потрошача је 0,025 бара што је и излазни притисак из регулационог сета.а за јавне и комерционално привредне објекте у зависности од врсте потрошача.

Дно ископаног профила рова за полагање дистрибутивног гасовода мора бити равно, засуто слојем песка испод и иза цеви, у складу са нормативима и техничким условима за полагање дистрибутивног цевовода од полиетиленских цеви за радне притиске до 4 бара.

Пре затрпавања цеви извршити испитивање на непропустивост и чврстоћу у складу са техничким прописима.

На дубини од 30 см у рову изнад цеви, поставити упозоравајућу траку са натписом «ГАС» жуте боје.

Трасу гасовода обележити видно надземним укопавањем бетонских стубова са натписом на месинганој плочи ГАСОВОД на растојањима од 0,50 м од заштитног појаса. У појасу ширине 5м на једну и другу страну од осе цевовода, забрањено је садити биљке чији корени досежу дубину већу од 1м, за које је потребно да се обрађује земља дубље од 0,5м.

Заштитни појас гасовода 3м у односу на осу гасовода

Положај секционог вентила обележити са натписом ГАС и бројем цевног, индентичног броју из техничке документације, затварача са поклопцем и уређајем за закључавање.

Пре затрпавања гасовода извршити геодетско снимање по (x,y,z) оси.

Један примерак геодетског елабората мора да се достави надлежној јединици геодетске службе и ЈП Србијагаса, Организационој јединици Београд.

Пре израде техничке документације обратите се предузећу које је надлежно за транспорт, односно дистрибуцију природног гаса ради прибављања енергетских и техничких услова за израду техничке документације.

При изради инвестиционо-техничке документације за изградњу дистрибутивног гасоводародног притиска од 0-4 бара од ПЕ цеви, потребно је прибавити енергетско-техничке услове код овлашћеног дистрибутера.

Код израде техничке документације дистрибутивне гасоводне мреже, у свему се придржавати:

- Правилника о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак од 4 бара („Службени лист СРЈ“, број 20/92),
- Правилника о техничким нормативима за кућни гасни прикључак за радни притисак од 4 бара („Службени лист СРЈ“, број 20/92),
- Правилника о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ“, број 20/92),
- Закон о цевном транспорту гасовитих и течних угљоводоника („Службени лист СРЈ“ бр.29/1997),
- Правилник о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и

гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима („Сл.лист СФРЈ“ бр. 26/1985).

- Правилник о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска од 16 бари Службени гласник РС бр86+2015 од 14.10.2015год

### **Мерно–регулационе станице**

#### **Локација и конструкција станице**

У функционалном смислу, станица је омеђена улазним делом улазног противпожарног вентила и излазним делом последњег вентила у станици, а ако је излазни притисак већи од 6 бара онда излазним делом противпожарног вентила.

Ако је излазни притисак гаса из станице већи од 4 бара, оба противпожарна вентила морају бити унутар ограде станице, а уколико је излазни притисак мањи или једнак 4 бара, онда је обавеза да се у оквиру ограде станице налази улазни противпожарни вентил.

Захтеви који се односе на план станице зависе од карактеристике локације и типа станице, али свака станица мора бити пројектована тако да:

- може делимично и у целисти да се искључи затварањем одређеног броја запорних органа;
- буде дугорочно обезбеђен ефикасан рад у свим временским условима;
- не трпи од последица слегања објекта, корозије и других штетних утицаја;
- послови одржавања могу да се обављају без прекида протока гаса; и
- буде онемогућено неовлашћено руковање уређајима у станици.

Мерне, регулационе и мерно-регулационе станице (у даљем тексту: МРС) са пратећим инсталацијама, могу бити изграђене у грађевинском (зиданом или монтажном) објекту или на отвореном простору.

Мерно-регулационе станице морају бити ограђене како би се спречио приступ неовлашћеним лицима. Ограда мора бити висине најмање 2 m и обухватати зоне опасности.

МРС мора имати бетонску стазу и плато (са или без темељних греда) за саму станицу и улазна врата у оквиру ограде.

Ватрогасно возило има сврху гашења пожара који је избио у околини станице како би се спречило његово ширење на станицу. Пожари у станици гасе се преносним уређајима за гашење пожара.

Пожари настали услед цурења гаса гасе се затварањем противпожарних вентила и преносним уређајима за гашење иницијалних пожара.

Детаљи заштите од пожара дефинишу се у Пројекту заштите од пожара, који је саставни део главног пројекта гасоводног система – у овом случају МРС.

Мерно-регулационе станице могу да се изграде и уз зид грађевинског објекта, с тим што кров и зид грађевинског објекта не смеју пропуштати природни гас, не смеју имати отворе (обухваћене зонама опасности) и у случају пожара морају издржати један час.

Кровна конструкција зиданог објекта станице мора бити таква да у случају експлозије попусти пре зидова објекта.

Просторија објекта у којој се налазе инсталације за гас мора бити одвојена од помоћних просторија објекта зидовима који не пропуштају гас. Ако су просторије спојене кровном конструкцијом, мора да се онемогући продор гаса у помоћну просторију. Под помоћним просторијама се подразумевају просторије у које су смештене опрема и инсталације које нису у противексплозивној заштити.

Ако су просторије у објекту међусобно одвојене двоструким зидом, зидови који чине двоструки зид не морају бити непропусни за гас, али морају бити постављени на међусобном растојању од најмање 10 cm, са природном вентилацијом међупростора.

Зидови, подови, таванска и кровна конструкција објекта морају бити изграђени од негоривог материјала и материјала без шупљина у којима би могао да се задржи гас.

Врата на спољним зидовима објекта морају се отворати према спољној страни, а браве са унутрашње стране морају се отворати без кључева.



## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

Просторија MPC у којој се налазе мерно-регулационе гасне инсталације не сме имати прозоре који се отварају.

Пролази цеви и електричних водова кроз зидове непропусне за гас, између просторија у којима се налазе гасне инсталације и помоћних просторија морају бити непропусни за гас.

Просторије MPC у којима се налазе гасне инсталације морају имати горње и доње отворе – заштитне вентилационе решетке за природно проветравање.

Отвори за проветравање морају бити постављени тако да спречавају сакупљање гаса у просторији, при чему доњи отвори морају бити смештени на висини од 15 cm, изнад пода, а горњи на највишој тачки просторије.

Величину укупне површине вентилационих отвора на MPC прорачунски одређује пројектант. Површина доњих отвора мора бити минимално 80 % од површине горњих вентилационих отвора. Површина горњих вентилационих отвора, без обзира на прорачун, не може бити мања од 5 % од површине пода просторије станице.

Отвори за проветравање морају бити опремљени вентилационим отворима са заштитном мрежицом са окцима до 1 cm<sup>2</sup>. Површина отвора је нето површина – без фиксних заштитних жалузина.

Компоненте станице и цевних деоница непосредно уз њих пројектују се тако да напони услед неуједначеног слегања остану увек у дозвољеним границама.

Приликом пројектовања обратити пажњу на опрему која вибрира, пулсира или ствара велику буку.

### 2.2.12. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

- Дубина полагања оптичких каблова у насељеним местима не сме да буде мања од 1,0 m, а изван њих 1,2 m, а бакарних мања од 0,8m
- Удаљеност планираних објеката од телекомуникационих објеката мора бити мин. 1,5 m.
- У случају да се земљани радови изводе на дубини већој од 0,4m изнад подземних телекомуникационих инсталација инсталације морају се заштити одговарајућим полуцевима
- Код приближавања или паралелног вођења електроенергетског кабла од 1kV до 10kV и телекомуникационих инсталација мора се испоштовати минимално растојање од 0,5m. На местима укрштања електроенергетски кабл мора бити положен испод телекомуникационих инсталација уз поштовање минималног растојања од 0,5m.
- Код приближавања или паралелног вођења подземних телекомуникационих инсталација и водовода мора се осигурати минимални размак од 0,6m. На местима укрштања водоводна цев мора бити положена испод телекомуникационих инсталација уз поштовање минималног растојања од 0,5m.
- Код приближавања или паралелног вођења подземних телекомуникационих инсталација и фекалне канализације ( за мање цеви пречника до 0,6m и кућне прикључке) мора се осигурати минимални размак од 0,5m, односно 1,5m за магистралне канализационе цеви пречника једнаког или већег 0,6m. На местима укрштања канализациона цев мора бити положена испод телекомуникационих инсталација при чему кабл треба да буде механички заштићен. Дужина заштитне цеви треба да буде 1,5m са сваке стране места укрштања, а растојање треба да буде најмање 0,3m.
- Код приближавања или паралелног вођења подземних телекомуникационих инсталација и гасовода мора се осигурати минимални размак од 0,5m. На местима укрштања гасовод мора бити положен испод телекомуникационих инсталација уз поштовање минималног растојања од 0,5m.
- Код приближавања или паралелног вођења подземних телекомуникационих инсталација и вреловода мора се осигурати минимални растојање од 0,5m. На месту укрштања вреловод мора бити положен испод телекомуникационих инсталација уз поштовање минималног растојања од 0,5m.
- Угао укрштања наведених инсталација и телекомуникациони инсталација треба да буде по правилу 90°, а ни у ком случају угао не може бити мањи од 45°.

- На местима укрштања **постојећих** телекомуникационих инсталација са пројектованим саобраћајницама (коловозом, тротоаром, паркингом, ...), инвеститор је дужан да паралелно са постојећим подземним телекомуникационим кабловима постави заштитне PVC цеви пречника 110mm, дужине ширина саобраћајнице +1,5m са обе стране. Крајеве цеви треба одговарајуће затворити.
- На местима приближавања пројектованих саобраћајних површина телекомуникационим објектима растојање мора бити мин. 1,0m.
- Угао укрштања пројектоване саобраћајнице и телекомуникационих инсталација треба да буде по правилу 90°, а ни у ком случају угао не може бити мањи од 45°.
- Подземне телекомуникационе инсталације не смеју бити угрожене изменом висинских кота терена (нивелацијом терена), тј. морају бити на прописаној дубини и након изведених радова. Поред наведеног, не сме се мењати састав горњег строја тла изнад телекомуникационих инсталација (асфалтирање, бетонирање, поплочавање...) и морају се испоштовати вертикална и хоризонтална растојања.
- **Заштиту и обезбеђење постојећих телекомуникационих објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова** и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности постојећих телекомуникационих објеката и каблова;
- Грађевинске радове у непосредној близини постојећих телекомуникационих објеката и каблова вршити **искључиво ручним путем** без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл.);

### **2.2.13. ПРАВИЛА КОРИШЋЕЊА ВОДНОГ ЗЕМЉИШТА**

Правила коришћења водног земљишта дефинисана су на основу Закона о водама („Сл. гласник РС“ бр. 30/10, 93/2012 и 101/2016).

**Заштита водног земљишта** спроводи се на начин који је дефинисан Просторним планом Републике Србије и Законом о водама. За нерегулисане водотоке се до завршетка картирања свих зона које се плаве великим водама вероватноће до 1% успоставља водно земљиште на појасу ширине 10 m дуж обала водотока. За водно земљиште дуж водотока утврђују се следећа правила уређења и изградње простора:

- 1) забрањена је градња било каквих сталних објеката и легализација постојећих објеката, осим хидротехничких објеката, али се може користити за пољопривредну производњу, плантажне засаде (шуме, воћњаци, виногради) и спортско-рекреативне отворене површине;
- 2) не дозвољава се подужно вођење саобраћајних и инфраструктурних система; у случају да је неопходна изградња појединих деоница инфраструктурних система са подужним положајем трасе иста се условљава извођењем линијских одбрамбених система за заштиту од поплавних вода вероватноће 0,5%;
- 3) на преласку плавних зона објекти линијских и комуналних инфраструктурних система (саобраћајнице, објекти за пренос енергије, цевоводи) морају се висински издигнути и диспозиционо тако решити да буду заштићени од поплавних вода вероватноће 0,5% (тзв. двестогодишња велика вода); и
- 4) регулацију река у зони насеља, поред функционалних критеријума, треба примерити складном повезивању насеља са акваторијом; а дуж обала река се мора оставити слободан простор од најмање 7 m ширине.

#### **Коришћење вода**

Опште коришћење вода подразумева коришћење вода без претходног третмана, односно без употребе посебних уређаја (пумпе, натеге и друго) или изградње водних објеката, и то за пиће; напајање стоке у домаћинству; санитарно-хигијенске потребе; рекреацију, укључујући и купање; гашење пожара; пловидбу.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

Право на посебно (оно које није опште) коришћење вода и водног земљишта стиче се водном дозволом. Водна дозвола не може се издати без прибављених водних услова и издате водне сагласности.

**Услови на основу Решења о издавању водне сагласности**, број 3891/1 од дана 11.06.2020.год. издатим од ЈВП „Србијаводе“ Београд

Приликом пројектовања радова и објеката који могу да утичу на режим вода и обрнуто, обавезно је прибављање водних аката прописаних одредбама Закона о водама.

Обавезна је израда техничких решења којима ће се на рационалан и економичан начин остварити:

- о несметан режим протицања и евакуације великих вода приликом изградње објеката који се укрштају са евентуалним водотоцима (мостови, пропусти, гасоводи, цевоводи и др.);

- о заштита људи и добара од штетног дејства вода (водотока и реда);

- о унапред спречи извођење радова и објеката који би погоршали водни режим у водном земљишту водотока;

- о предвиде коридори за службе и механизацију за спровођење одбране од поплава;
- о предвиди решавање имовинско правних односа у водном земљишту.

Ради очувања квалитета подземних вода и површинских вода предвидети одговарајуће пречишћавање или предtretман отпадних вода пре испуштања у јавну канализацију или површинске водотокове.

Локацијске услове издати на бази усвојених планских решења из Плана и издатих водних услова.

### 2.3. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛИХ НАМЕНА

На основу анализе постојеће намене и тенденције развоја, узимајући у обзир планирану намену као и ограничења, просторне могућности саобраћаја и комуналне инфраструктуре, планиране су површине осталих намена са преовлађујућом наменом – комерцијални садржаји у функцији туризма, уз могућност грађења објеката чија је намена компатибилна са основном наменом.

Укупна површина осталих намена износи 39,23 ха, односно 52,30 % површине Плана.

У ову категорију намена спадају све намене које нису обухваћене претходним правилима уређења а које су заступљене на територији Плана као претежне намене (становање, туризам), али као и компатибилне намене. Према површини највише је заступљено туристичких садржаја са својим карактеристичним типолошким разноликостима.

Површине осталих намена су дефинисане као:

#### 1. Становање

- Становање ниске густине;
- Викенд становање.

#### 2. Туризам

- Туристички садржаји – Хотели;
- Туристички садржаји – Здравствени туризам;
- Туристички садржаји – Апартаменти-рента виле;
- Туристички садржаји – Апартаменти-рента виле у оквиру заштићене околине културног добра;
- Туристички садржаји – Омладинско село.

3. Спорт и рекреација
4. Зеленило-остало заштитно зеленило

### **2.3.1. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ И ПРОЦЕСИ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ**

Главна замисао која је уграђена у концепцију организације и уређивања простора овог плана, јесте унутрашња трансформација ткива као и изградња на новим локацијама са инфраструктурним опремањем. Основне концепцијске замисли о просторној организацији и уређењу насеља, дате су у следећим тачкама:

- Подизање квалитета живота уређењем и изградњом простора и инфраструктурном опремљеношћу и повећањем квалитета животне средине;
- Унутрашња трансформација насеља и стварање услова за планирано ширење грађевинског подручја;
- Уважавање постојеће изграђености насеља и реалних процена физичких могућности даљих интервенција у насељу;
- Континуитет у планирању саобраћаја и инфраструктуре у складу са постојећим и планираним наменама површина;
- Интеграција различитих садржаја, уколико се међусобно не уграђавају, уместо њиховог раздвајања.

Анализом природних и створених карактеристика простора плана може се закључити:

- да постоје ограничавајући природни услови за будући развој;
- да су постојеће саобраћајне везе са центриом и главним правцима ка окружењу повољне, али да је секундарна саобраћајна мрежа недовољно изграђена нарочито у рубним деловима подручја Плана;
- да не постоје значајни проблеми и претње у очувању и заштити животне средине и природе постојећом и планираном урбанизацијом подручја.

### **2.3.2. СТАНОВАЊЕ**

На основу анализе постојеће намене и степена искоришћености грађевинског земљишта као и просторних могућности према валоризацији простора за ширење насеља, очекиваног броја становника, односно домаћинства, дугорочни концепт размештаја зона становања обезбеђује да свако домаћинство има стан, који је одговарајући по величини и опремљености, а да смештајни капацитети буду већи за 10% од очекиваног броја домаћинства.

Густине становања су дефинисане према планираним површинама за становање и према наслеђеном стању планирања. У ове површине нису ушле површине планиране за друге намене у оквиру зона.

Концепт уређења стамбених структура подразумева дефинисање регулационих и нивелационих карактеристика простора, регулацију зона, инфраструктурно опремање простора, повезивање на градске комуналне мреже, увођење рекреативних простора, кроз уређење и понуду садржаја централних и јавних функција.

#### **• Типологија стамбеног ткива**

Основни тип становања на подручју плана је становање ниских густина. У односу на просторну дистрибуцију основни тип становања се налази и на стабилним и на нестабилним теренима. Тако да је становање као основна намена дефинисана у две категорије:

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

- Становање ниске густине;
- Викенд становање.

Уз основну, могуће је формирати и неку другу намену која не угрожава становање (нпр. трговине, угоститељство, мање канцеларије..), као и јавне намене и зеленило. Становање се уређује делимичним погушћавањем, реконструкцијом, санацијом и доградњом постојећег стамбеног фонда, као и изградњом новог у планираним зонама становања. У областима које су већим делом изграђене стамбеним објектима, реконструкцију постојећих и изградњу нових објеката треба вршити у складу са основним карактером подручја и визуелним идентитетом изграђене урбане целине.

### • СТАНОВАЊЕ НИСКИХ ГУСТИНА

Становање ниских густина заступљено је у свим целинама осим у целини 1 и целини 2. То је облик породичног становања са максимално две јединице по објекту. Становање ниских густина на оваквим парцелама подразумева могућност формирања стамбеног и економског дворишта.

Постојећи објекти становања се могу реконструисати ускладу са правилима датим за изградњу нових објеката овог становања. Претежни тип изградње је слободностојећи објекти на парцели.

Паркирање и гаражирање возила на сопственој парцели у складу са утврђеним стандардом паркирања за становање.

### • ВИКЕНД СТАНОВАЊЕ

Викенд становање заступљено је у целини 1.2 и целини 4. То је облик становања у ком је заступљена изградња кућа за одмор са малим индексом заузетости парцеле у циљу максималног очувања природног окружења.

Постојећи објекти викенд становања се могу реконструисати ускладу са правилима датим за изградњу нових објеката овог становања. Основни тип изградње је слободностојећи објекти на парцели.

Паркирање и гаражирање возила на сопственој парцели у складу са утврђеним стандардом паркирања за викенд становање.

### 2.3.3. ТУРИЗАМ

Туризам је као претежна намена планиран на површини од 13,84 ha. Као основна намена, туризам је планиран у централном делу насеља а као допунска у свим осталим целинама.

Туризам је једна од перспективно најзначајнија делатност подручја плана и целе општине. Из тог разлога потребни су додатни напори свих субјеката да се, у првом реду подручје Гамзиградске бања подигне на знатно виши ниво туристичке понуде, а затим контактна подручја и други туристички ресурси општине.

У плану се као основна намена туризам јавља као:

- Туристички садржаји – Хотели;
- Туристички садржаји – Здравствени туризам;
- Туристички садржаји – Апартаменти-рента виле;
- Туристички садржаји – Апартаменти-рента виле у оквиру заштићене околине културног добра;
- Туристички садржаји – Омладинско село.

### **2.3.4. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА**

Објекти физичке културе, спорта и рекреације су пратећи садржаји насеља, за које се обезбеђују посебне површине, са специјалним условима. Ближи услови за ове објекте прописани су Законом о спорту ("Службени гласник РС", бр.24/11) и Правилником о условима за обављање спортских активности и делатности ("Службени гласник РС", бр.30/99).

У првом реду планско опредељење је развој спорта и рекреације за све становнике и туристе подручја плана у различитим видовима (игралишта и терени за активно бављење спортом, отворени терени за мале и велике спортове на нивоу целине или блока, игралишта и вежбаљих на отвореном, шеталишта, бициклическе стазе... Уређеност површина, безбедност коришћења и приступачност су основни елементи будућег уређења у изградњи спортских садржаја. Спорт и рекреација у обухвату Плана се одвијају у оквиру површина намењених спорту и рекреацији као и у оквиру простора који се планирају и уређују у оквиру примарне намене – туристичких садржаја, становање, итд..

За спорт и рекреацију планира се:

- Омогућава се изградња спортских терена у приватном власништву (фитнес клубови, фудбалски, кошаркашки, одбојкашки, рукометашки и тениски терени, куглане, базени и др). У зависности од потреба потенцијалних корисника, могуће је спортске терене и објекте реализовати и у оквиру туристичких објеката и комплекса и др.
- Спортски објекти – отворени и затворени терени за мале спортове, тениски терени, дечија игралишта могу се наћи у свим стамбеним зонама.

## **2.4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ**

### **2.4.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ НАСЛЕЂА**

Увидом у Централни регистар заштићених природних добара, који води Завод, утврђено је да у обухвату Плана нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите и нема евидентираних природних добара, не налази се у просторном обухвату еколошке мреже нити у простору евидентираних природних добара.

Сходно свему овоме важе следећи услови заштите природе:

- Неопходно је простор инфраструктурно опремити по високим еколошким стандардима;
- Смањење зелених површина није прихватљиво са аспекта заштите природе. Ако се због изградње објекта уништи постојеће јавно зеленило, мора се надокнадити под условима и на начин који одређује јединица локалне самоуправе;
- Обавезно је максимално очување и заштита високог зеленила и вреднијих примерака дендрофлоре (појединачна стабла);
- Обезбедити висок проценат и јасно дефинисати категорије зелених површина и сходно томе карактер озелењавања и одабир врста;
- Препоручује се примена претежно аутохтоних, брзорастућих врста, које имају изражене естетске вредности. Избегавати врсте које судетерминисане као алергене (тополе и сл.), као и инвазивне (багрем, кисело дрво и др.);
- Потребно је прибавити сагласност надлежних институција за извођење радова који изискују евентуалну сечу одраслих, вреднијих примерака дендрофлоре, како би се уклањање вегетације svelo на најмању могућу меру;
- Неопходна је тзв. *Неутрално уређење водотока*-употреба камена и других природних материјала као и потпуно избегавање бетонирања обала и корита водотокова. Неопходно је максимално очување корита водотока, али и обале са

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

постојећом вегетацијом која је плодиште риба, односно станиште погодно за њихову репродукцију, а уједно представља и енклаве аутохтоне, приобалне вегетације коју је неопходно сачувати;

- Није дозвољено мењати или пресецати токове подземних вода, односно искоришћавати их у обиму којим се угрожавају минерална и термална изворишта, стабилност тла и објеката;
- Неопходно је обезбедити довољан број паркинг места како би се избегло паркирање на тротоарима, зеленим површинама, или на коловозу;
- Обавезно је пречишћавање отпадних вода како би се спречио њихов директан уплив у реку Црни Тимок;
- Строго је забрањено слободно депоновање отпада поред корита реке Црни Тимок у оквиру постојећих „дивљих“ депонија, као и формирање нових депонија;
- Обавезна је санација и рекултивација свих деградираних површина;
- Уколико се у току радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да у року од осам дана обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

### 2.4.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

Према Условима Републичког Завода за заштиту споменика културе Београд (бр.3-95/2019 од 26.08.2019.) и на основу Акта о условима чувања, одржавања, коришћења и утврђеним мерама заштите културних добара и добара која уживају претходну заштиту на подручју ПГР-а добијеним од Завода за заштиту споменика културе Ниш (бр.1117/2-03 од 20.10.2020.г), предметни простор у оквирима граница Плана се налази у оквиру зоне III степена заштите археолошког налазишта Гамзиград. У оквиру граница Плана налази се и споменик културе- Хидроелектрана „Гамзиград“ у Гамзиградској бањи.;

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА СПОМЕНИК КУЛТУРЕ ХИДРОЕЛЕКТРАНА „ГАМЗИГРАД“ И ЊЕГОВУ ЗАШТИЋЕНУ ОКОЛИНУ

• Одлуком о утврђивању Хидроелектране „Гамзиград“ у Гамзиградској бањи за споменик културе („Сл. гласник РС“ бр. 104/18) дефинисане су границе културног добра и заштићене околине, као и мере заштите. Хидроелектрана „Гамзиград“ у Гамзиградској бањи налази се на територији општине Зајечар, на реци Црни Тимок, на кп бр.5695 у друштвеној својини, 5696, 5701, 5702, 5712/1, 5712/4 К.О. Гамзиград, у државној својини. Заштићена околина споменика културе обухвата катастарске парцеле број: 5697, 5698, 5699, 5704, 5705, 5708, 5710 К.О. Гамзиград у приватној својини; 5685/4, 5694, 5696, 5700, 5701, 5702, 5703, 5706, 570771, 5707/2, 5711/1, 5711/2, 5712/1, 5712/4, 5713, 5714, 5715, 5716,5719,5291, 10902 (брана на Црном Тимоку) К.О. Гамзиград, у државној својини; 5695, 5717, 5718 К.О. Гамзиград у друштвеној својини; 5709 К.О. Гамзиград у мешовитој својини (друштвена и приватна);

- Одлуком о утврђивању Хидроелектране „Гамзиград“ у Гамзиградској бањи за споменик културе утврђене су следеће мере заштите споменика културе:
- очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних, декоративних, машинских, техничких и технолошких елемената, оригиналних материјала, стилских и функционалних карактеристика;
  - забрана преправки, доградње и надградње;
  - забрана радова који могу угрозити статичку стабилност споменика културе;
  - ажурно праћење стања и одржавање конструктивно - статичког система, кровног покривача, свих фасада, ентеријера и исправности свих инсталација, машина, транспортног система и канала у споменику културе;
  - постављање уређаја за заштиту од пожара; вођење електро и ТТ вода подzemним

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

путем;

- забрана постављања прикључних кутија, ормара и расхладних уређаја на фасадама;
- постављање информативних табли о споменику културе.

• Одлуком о утврђивању Хидроелектране „Гамзиград“ у Гамзиградској бањи за споменик културе утврђене су следеће мере заштите заштићене околине споменика културе:

- забрана градње и постављања трајних или привремених објеката који својим габаритом, волуменом, обликом или наменом могу угрозити или деградирати споменик културе или његову заштићену околину;
- забрана радова који могу угрозити статичку безбедност споменика културе;
- забрана градње објеката који нису у функцији споменика културе;
- забрана постављања покретних тезги, киоска и других приврених објеката унутар заштићене околине;
- забрана просипања, одлагања привременог или трајног депоновања отпадних и опасних материја;
- вођење електро и ТТ вода подzemним путем;
- урбанистичко и комунално уређење, хортикултурно опремање, неговање декоративне флоре и редовно одржавање простора заштићене околине у функцији споменика културе.

### УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА, ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ И РАТНИХ МЕМОРИЈАЛА

Обавезна је израда следећих Студија:

- 1- Студија заштите непокретног културног наслеђа;**
- 2- Студија заштите археолошког наслеђа са превентивним археолошким истраживањем;**
- 3- Студија заштите ратних меморијала са припадајућом евиденцијом.**

Израда предметних Студија обухвата следеће активности:

- истраживање података, прикупљање документације и валоризације споменичких вредности непокретних културних добара и ратних меморијала,
- Дефинисање границе заштите и заштићене околине
- Утврђивање посебних услова заштите за сваки појединачни локалитет са дефинисањем граница заштите и заштићене околине.

### ОПШТЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ У ОКВИРУ ГРАНИЦА ПЛАНА

• У оквиру наведеног просторног обухвата није дозвољено планирати изградњу бензинских пумпи, привредних, пољопривредних и индустријских објеката који својим технолошким продесом или на други начин утичу на погоршање услова живота и вредности простора (пејзаж);

• Предвидети интегрисање хидролошких и морфолошких карактеристика подручја око Црног Тимока кроз просторну организацију и њихово међусобно повезивање са непосредним ширим урбаним окружењем, дајући посебан значај положају и току Црног Тимока. Планирати уређење трасе шеталишта, бицикличких стаза и функционалних пунктова дуж речног тока (угоститељски пунктови, одморишта и сл.). Осмишљавање и уређење водено-пешачког коридора Црног Тимока и његовог повезивања са другим пешачким стазама и садржајима изузетно доприноси сагледавању и правом доживљају просторних и културно-амбијенталних вредности целине и подизању урбаног стандарда читавог подручја. Неопходно је обезбедити и примену свих законских и планерских мера за спречавање ризика од загађења Црног Тимока и очување животне средине;

• Дозвољава се постављање табли са ознаком културног добра и информацијама у вези са њим, као и информативних туристичких табли и путоказа.

• Потребно је створити оптималне услове за чување и трајну заштиту и презентацију добара под заштитом.

• Није дозвољено извођење било каквих радова на заштићеним добрима и њиховој



## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

заштићеној околини, који могу променити њихов садржај, природу или изглед, без претходно прибављених услова и сагласности надлежног завода за заштиту споменика културе.

- Непокретна културна добра и добра која уживају претходну заштиту могу се користити у својој изворној, или одговарајућој намени, на начин који неће ни у чему угрозити њихова основна споменичка својства. Не смеју се користити у сврхе које нису у складу са њиховом природом, наменом и значајем, или на начин који може довести до њиховог оштећења.

- Власник, корисник, или други субјект који по било ком основу располаже непокретним културним добром, или добром под претходном заштитом дужан је да га чува и одржава с'пажњом тако да не дође до оштећења или уништења његових споменичких својстава. Није дозвољено да се руши, раскопава, преправља, презиђује, прерађује, или да се изводе било какви други радови који могу променити изглед и вредност културног добра без претходно прибављених услова и сагласности надлежног завода.

- Акт о мерама техничке заштите, који прописује надлежни завод, прибавља се пре израде пројекта за локацијске услове. Пројектна документација доставља се надлежном заводу на сагласност.

- Све интервенције које се на ма који начин односе на заштићена непокретна културна добра и добра под претходном заштитом, могу се предузимати само под посебним конкретним условима које утврђује надлежни Завод за заштиту споменика културе.

- Уколико се током извођења грађевинских радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и обавести надлежан завод за заштиту споменика културе и Народни музеј у Зајечару и предузме све мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у ком је откривен;

- Обавезно је стално праћење земљаних радова од стране екипе археолога надлежне установе заштите или научне установе – археолошки надзор;

- Инвеститор објекта дужан је да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра које ужива претходну заштиту које се открије приликом изградње инвестиционог објекта – до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите;

- Обавеза је сопственика, корисника и других субјеката који располажу непокретним културним добрима, да сваком заштићеном објекту посвете пуну пажњу прибављајући и спроводећи посебне услове и мере заштите од надлежног Завода за заштиту споменика културе Ниш, при ма каквим интервенцијама у складу са Законом;

- Обезбедити предуслове за корекцију свих негативних појава у односу према непокретним културним добрима и добрима која уживају претходну заштиту;

### ПОСЕБНЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Формирана је посебна зона са посебним условима коришћења простора за изграђени део парцеле 5694 КО Гамзиград, као заштићене околине културног добра, и за простор у непосредној околини хидроелектране, који су на прилогу бр.5 Планирана намена површина означена као остала намена - Туристички садржаји-апартмани-рента виле, у оквиру целине 2-Север бање.

У овим зонама дозвољено је користити постојаће објекте у туристичке намене, али потребно је ограничити будућу изградњу. У овим зонама потребно је унапредити квалитет постојећих објеката и простора, без повећања капацитета. Неопходно је да доминирају слободне површине и зеленило.

Зона заштите културног добра означена као Туристички садржаји-апартмани-рента виле на делу парцеле 5694 КО Гамзиград:

- С обзиром на мере заштите заштићене околине споменика културе које су утврђене у Одлуци о утврђивању Хидроелектране „Гамзиград“ у Гамзиградској бањи за споменик културе, потребно је задржати постојаћи просторни распоред објеката;

- Три објекта која се налазе уз државни пут уз Црни Тимок, задржавају се у

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

постојаћем габариту и изгледу. Дозвољена је реконструкција, санација и адаптација објеката, али уз задржавање постојећег изгледа. Остала два објекта, која се налазе иза ових објеката, могуће је уклонити и изградити нове до спратности П+1, сличног волумена као ови што се задржавају.

- сачувати дрворед уз саобраћајницу, испред објеката у заштићеној околини споменика културе и планирати партерно уређење овог дела парцеле.

Зона заштите културног добра означена као Туристички садржаји-апартмани-рента виле, у непосредној близини хидроелектране, чини нераздвојну амбијенталну целину са хидроелектраном, и у том смислу:

- дозвољавају се грађевинске интервенције (реконструкција, санација, адаптација, замена објеката) на постојећим објектима, до спратности П+1, у оквиру парцеле постојећих објеката;

- не дозвољава се нова изградња на неизграђеним парцелама у овој зони; планирати задржавање и чувања постојаћих четинара.

- Планира се санација и реконструкција у постојаћим габаритима и изгледу два стара бањска купатила уз мост на Црном Тимоку.

Предметни простор се налази у оквиру зоне III стелена заштите археолошког налазишта Гамзиград, која је дефинисана Просторним планом подручја археолошког налазишта Ромулијана - Гамзиград ("Службени гласник РС" бр.131/2004).

Археолошко налазиште Гамзиград Ромулијана је категорисано као културно добро од изузетног значаја за Републику Србију (Решење Завода за заштиту и научно проучавање споменика културе НРС бр.407/48 од 19.03.1948. године; Одлука СО Зајечар бр.63-1 од 28.06.1978. године; Одлука СО Зајечар бр.011-45 од 06.06.1990. године, "Службени гласник СРС" 14/79.), а 2007. године уписано је на Листу светске баштине.

У оквиру граница Плана налази се и културно добро - споменик културе Хидроелектрана „Гамзиград“<sup>1</sup> у Гамзиградској бањи („Сл. Гласник РС“ бр. 104/18).

Споменик културе грађен је током 1908. и 1909. године према пројекту мађарске фирме „Gamz&com“ који је наручило приватно предузеће „Урош Милошевић и синови“ из Зајечара. Након пробног рада електрана је почела производњу 1.11.1909. године. Производни комплекс електране чине брана на реци Црни Тимок, систем канала и устава за довод и одвод воде, и као посебна целина, зграда са машинским постројењем. Овај споменик културе сврстава се у значајна остварења техничке културе како због јединственог инжињерског решења, техничких вредности, сачуваних оригиналних хидромеханичких и машинских склопова, тако и због историјског доприноса модернизацијским процесима у Србији.

### 2.4.3. СТАЊЕ КВАЛИТЕТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На основу одлуке о изради План генералне регулације Гамзиградске Бања, потребно је приступити изради Стратешке процене утицаја на животну средину.

Планским решењима је неопходно унапредити постојеће стање основних медијума животне средине, што ће се остварити изградњом недостајућих инфраструктурних објеката и система у функцији заштите животне средине, поштовањем стандарда и норматива законске регулативе, формирањем базе података о локалним загађивачима и успостављању еколошки одговорног понашања свих правних и физичких лица чије активности могу у извесној мери допринети деградацији животне средине и умањити или у потпуности елиминисати постојеће изворе негативних утицаја на квалитет животне средине.

#### • Мере заштите животне средине

Заштита животне средине подразумева поштовање свих општих мера заштите животне средине и природе и прописа утврђених законском регулативом. У том смислу се, на основу анализираних стања животне средине у планском подручју и његовој околини и на основу процењених могућих негативних утицаја, дефинишу мере заштите. Мере заштите имају за циљ да утицаје на животну средину у оквиру планског подручја

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

сведу у оквиру граница прихватљивости, а са циљем спречавања угрожавања животне средине и здравља људи. Мере заштите омогућавају развој спречавају конфликти на датом простору што је у функцији реализације циљева одрживог развоја.

Концепција заштите животне средине заснива се на усклађивању потреба развоја и очувања, односно заштите његових ресурса и природних вредности на одржив начин, тако да се садашњим и наредним генерацијама омогући задовољање њихових потреба и побољшање квалитета живота. Стратегија заштите животне средине се заснива на начелима интегралности и превенције приликом привођења простора намени и изградње нових објеката на основу процене утицаја на животну средину свих главних планских решења, програма, пројеката и активности за спровођење плана, нарочито у односу на рационалност коришћења ресурса, могуће угрожавања животне средине и ефикасност спровођења мера заштите.

Заштита и унапређење животне средине оствариће се побољшањем њеног укупног квалитета, а посредно и њених основних елемената: ваздуха, воде, земљишта и живог света. Овај циљ оствариће се спровођењем низа мера различитог карактера:

Нормативно-правно мере: доношење општих нормативно-правних аката општинске управе о заштити и унапређењу животне средине, као и програма заштите, поступака и активности, критеријума понашања, а у вези са тим и санкционих поступака у случају непоштовања Закона; израда годишњег програма заштите животне средине; успостављање мерних пунктова и услова праћења загађивача; забрана и ограничавање изградње објеката који су потенцијални велики загађивачи;

Техничко-технолошке мере: избор одговарајућег технолошког процеса у складу са захтевима и условима заштите животне средине и заштите природе, као и уградња, контрола употребе и одржавања инсталација и постројења за пречишћавање отпадних вода;

Урбанистичко-планске мере: правилан избор локације, распоред објеката и активности уз уважавање микролокацијских карактеристика предметних локација; успостављање зоне заштите (зеленила) око саобраћајница са повећаном фреквенцијом возила; овде се посебно наглашава израда елабората процена утицаја на животну средину којим ће се оцењивати планска и пројектна решења у односу на захтеве животне средине, у складу са законом;

Економске мере: обезбеђивање финансијских средстава ради остваривања циљева заштите животне средине планског подручја кроз наплату накнаде "еколошке таксе", накнаде заузимања грађевинског земљишта.

У складу са позитивном регулативом на целом подручју плана се забрањује изградња објеката који би својим постојањем или употребом непосредно или на други начин угрожавали живот, здравље и рад људи или пак угрожавали животну средину. Забрањује се уређивање и коришћење земљишта које би могло имати штетне последице на живот, здравље и рад људи, односно штетне последице на окружење.

Да би позитивни плански утицаји остали у процењеним оквирима, а могући негативни ефекти планских решења максимално умањили, потребно је спроводити мере за спречавање и ограничавање негативних утицаја плана на животну средину. На основу анализе стања животне средине, просторних односа планског подручја са својим окружењем, планираних активности у планском подручју процењених могућих негативних утицаја на квалитет животне средине, утврђене су адекватне мере заштите.

### • Мере заштите ваздуха

Очување квалитета ваздуха на планском подручју и успостављање вишег стандарда квалитета ваздуха оствариће се применом следећих правила и мера заштите:

- одређеним мерама стимулисати грађане са индивидуалним ложиштима на прелазу на алтернативне изворе загревања;
- повезивање индивидуалних ложишта и котларница на дањински систем грејања где постоји топловодна мрежа, како би се смањило оптерећење чађи и сумпордиоксида пореклом од ложења, у зимском периоду;
- очување и унапређење постојећих шумских и парковских површина унутар насеља у обухвату Плана, подизање дрвореда и очување постојећих дрвореда,

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

- нарочито дуж саобраћајница и у стамбеним зонама, претежно врстама које нису алергени;
- унапређење квалитета ваздуха обезбедити даљим развојем заснованом на рационалнијој употреби енергије и повећању енергетске ефикасности;
- обавезно је постављање филтера у објектима у којима се врши термичка обрада хране (свих врста);
- спречити градњу објеката који могу угрозити околину, односно који користе токсичне, или у процесу производње производе опасне материје, буку, непријатне мирисе и сл.;
- реконструкција и изградња нових саобраћајница мора бити заснована на строгим еколошким принципима према европским стандардима;
- приликом грађевинских радова на изградњи привредних и комерцијалних објеката током летњих месеци посебну пажњу усмерити ка смањењу запрашености честицама грађевинског отпада местимичним заливањем површина на којима је депонован грађевински шут и остали отпад;
- успостављање мониторинга свих параметара квалитета ваздуха у обухвату Плана, у складу са Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Сл.гл. РС“ бр. 11/10, 75/10 и 63/13);
- обавезна је доступност резултата испитивања и праћења стања квалитета ваздуха;
- редовно информисање јавности и надлежних институција, у складу са важећим Законом;
- стална едукација и подизање еколошке свести о значају квалитета ваздуха и животне средине.

### • Мере заштите вода

Приоритетне активности са становишта заштите вода у наредном планском периоду односиће се на адекватну заштиту вода што ће се остварити применом следећих мера заштите:

- обавезна је континуирана контрола квалитета воде за пиће, доградња водоводне мреже и где год је то могуће њено повезивање у прстен због повољног хидрауличног рада система;
- избор материјала за изградњу канализације извршити у складу са обавезом да се спречи свака могућност неконтролисаног изливања отпадних вода у околни простор, што подразумева адекватну отпорност цевовода и прикључака на све механичке и хемијске утицаје, укључујући и компоненту обезбеђења одговарајуће флексибилности, а због могуће геотехничке повредљивости геолошке средине у подлози цевовода (слегање, течење, клижење, бубрење материјала и др.);
- изградњу саобраћајних површина (интерне саобраћајнице, паркинзи и сл.) вршити са водонепропусним материјалима отпорним на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима ће се спречити одливање воде са саобраћајаних површина на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;
- атмосферске воде са условно чистих површина (кровови, надстрешнице) могу се без претходног пречишћавања слободно испуштати у околне зелене површине;
- није дозвољено депоновање било каквог материјала на обалама водотока,
- забрањено је упуштање загађених и потенцијално загађених атмосферских и свих отпадних вода, без претходног третмана до нивоа за захтевану класу водотокова, према Уредби о категоризацији водотока и Уредби о класификацији вода и забраном депоновања било каквог отпада у приобаљу;
- евидентирати и предвидети елиминацију и санацију свих неконтролисаних излива отпадних вода у реку Црни Тимок као реципијент.
- континуирани мониторинг здравствене исправности површинских вода у обухвату планова;
- отпадне воде из ресторана и хотела где постоји могућност појаве масти и уља морају проћи кроз третман предпречишћавања (сепратор масти и уља) до нивоа квалитета фекалних отпадних вода;

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

- забранити упуштање било каквих вода у напуштене бунаре или на друга места где би такве воде могле доћи у контакт са подземним водама;
- неопходно је планирати и спровести низ мера санационо-уређајног карактера са нагласком на хортикултурним интервенцијама и уклањању или обликовању естетски незадовољавајућих елемената простора;
- неопходна је едукација становништва и потрошача ради смањења примарног загађења, увођењем контроле квалитета воде за пиће из локалних бунара од стране стручних служби;
- неопходно је применити принцип "загађивач плаћа" у процесу приватизације, власници на време морају да знају све економске последице на том плану (улагање у заштитне системе за пречишћавање) или плаћање надокнаде које морају да буду веће од ефективних трошкова пречишћавања отпадних вода.

### • Мере заштите земљишта

Заштита земљишта спроводиће се применом правила и мера заштите:

- обавезно је спровести систематско/периодично праћење квалитета земљишта;
- санација и рекултивација деградираних површина;
- очувати економску и екосистемску функцију земљишта спровођењем техничких и биолошких радова и мера заштите на евидентираним ерозионим теренима;
- ремедијација земљишта деградираних поплавама (стабилизација косина обала ради санације клизишта и заштите од плавлјења);
- обавезно је прописивање изградње водонепропусних септичких јама до изградње канализационе инфраструктуре;
- обавезна је израда пројекта канализације, а након тога и реализација истог;
- замена свих азбестно цементних цеви за водоснабдевање одговарајућим цевима од нових материјала;
- избегавање пренамене квалитетног пољопривредног земљишта у друге намене; избегавање планирања производних зона у близини пољопривредних површина са интензивном пољопривредном производњом; евидентирање правца ширења насеља на рачун пољопривредног земљишта
- забрањено је неконтролисано депоновање свих врста отпада;
- обезбедити услове за спречавање стварања "дивљих" депонија;
- ако дође до хаваријског изливања горива, уља и сл. обавезно је уклањање дела загађеног земљишта и његова санација заменом и затрпавањем.

### • Мере за управљање отпадом

Одлагање отпада планирано је у заједничким контејнерима за сепаратно прикупљање отпада. Одвоз отпада вршити у складу са општим актом града Зајечара а с обзиром на карактер предметног простора препорука је да се одвоз врши свакодневно.

У циљу ефикасног управљања отпадом на подручју Плана утврђују се следеће мере:

- обезбедити највиши ниво комуналне хигијене спречавањем неадекватног депоновања отпада;
- у зони планираних намена дефинисати позиције и капацитете контејнера за одлагање чврстог отпада;
- грађевински отпад који може да настане приликом реализације инфраструктурних инсталација, саобраћајница и осталих објеката, обавезно је уредно прикупити на локацији, разврстати и класирати по карактеру и пореклу а затим безбедно допремити до за то предвиђене локације;
- угинуле животиње и кућне љубимце, кланични отпад, отпад из објеката за узгој животиња, збринути на прописан начин;
- потенцирати и стимулирати разврставања комуналног отпада од стране локалног становништва на месту одлагања;
- препотучљива је едукација становништва, јавних служби и бизнис сектора о значају и начинима исправног поступања са отпадом (кампање, оглашавања, промотивни материјали, брошуре);

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

- одредити локације за постављање групе контејнера за комунални отпад и примарно одвајање на јавним површинама (за рециклабилне компоненте), ограђивање и наткривање, визуелно усклађено са околином;
- препоручује се успостављање система подземних контејнера за комунални отпад у ЦЕЛИНИ I у циљу рационализације простора;
- поставити судове за смеће на канделабрима или бетонском постољу, где је то потребно, као и одговарајуће посуде за смеће са пепељаром за опушке цигарета.

### • Мере заштите од буке

Бука је, физички посматрано, емитована енергија која се преноси таласима кроз ваздух. Људско ухо другачије препознаје, код истог нивоа буке, ниске фреквенције од високих. Високе фреквенције код истог нивоа буке више сметају. Мерење и вредновање јачине буке прилагођено је функцији човечијег чула слуха. Јачина буке се мери у децибелима, односима логаритама вредности датог нивоа буке и нивоа буке на прагу чујности (dB) и редукује на еквивалентну фреквенцију (A) – dB(A).

Заштита од буке у животној средини засниваће се на спровођењу следећих правила и мера заштите:

- планирање намене простора на начин да режим коришћења простора не угрози функцију становања;
- обавезу примене система и конструкција са звучном изолацијом и антизвучном заштитом код постојећих, изграђених објеката са некомпатибилном наменом простора;
- забрану промене намене простора у некомпатибилну намену према планском документу, нарочито уколико може угрозити функцију становања;
- обавезу предузимања техничких мера на изворима буке, одабир извора буке са нижим вредностима емисије буке, примену звучне изолације и звучних баријера где је то могуће;
- занатске и друге радионице и погоне за обраду метала, дрвета, камена, пластике и сл. у којима се обављају бучне радне операције (ковање, закивање, резање, брушење, дробљење, млевење, заваривање, фарбање и сл.) се непланирају у зонама становања; код предметних делатности забрањује се рад при отвореним вратима или прозорима. У таквим објектима обавезна је звучна изолација објекта и инсталисање система принудне вентилације која није бучна;
- у угоститељским и сличним објектима забавног карактера (кафана, кафићи, играонице и сл.) који су у близини стамбених објеката, условити обављање активности у затвореном простору са затвореним вратима и принудном вентилацијом и утврдити обавезу израде звучне изолације предметних објеката, односно постављање антизвучних баријера код постојећих објеката где је то могуће;
- код саобраћајница са повећаном фреквенцијом саобраћаја у зонама повећане осетљивости предвиђају се звучне баријере, озелењавање, успостављање дрвореда где је то могуће;
- дефинисање препоруке и правила градње у погледу избора материјала, система и конструкција са антизвучном заштитом;
- реализовање акустичког зонирања и утврђивање посебних режима коришћења појединих зона према постојећем стању изграђености, начину коришћења земљишта и планираним наменама простора, према Правилнику о методологији за одређивање акустичких зона ("Сл.гласник РС", бр.72/10), и то:

1. подручја за одмор и рекреацију, болничке зоне и опоравилишта, културно историјски локалитети, велики паркови;
2. туристичка подручја, кампови и школске зоне;
3. чисто стамбена подручја;
4. пословно стамбена подручја, трговачко стамбена подручја и дечја игралишта;
5. градски центар, занатска, трговачка, административно управна зона са

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

становима, зона дуж аутопутева, магистралних и градских саобраћајница;  
6.индустријска, складишна и сервисна подручја и транспортни терминали  
без стамбених зграда.

Табела 3: Граничне вредности индикатора буке\* на отвореном простору ниво буке у dB (A у границама обухвата Плана)

Зоне	Намена простора	Највиши дозвољени ниво спољашње буке dB(A)	
		Дан	Ноћ
I	Подручја за одмор и рекреацију, болничке зоне и опоравилишта, културно - историјски локалитети, велики паркови	50	40
II	Туристичка подручја, мала и сеоска насеља, кампови и школске зоне	50	45
III	Чисто стамбена подручја	55	45
IV	Пословно-стамбена подручја, трговинско - стамбена подручја, дечја игралишта	60	50
V	Градски центар, занатска, трговачка, административно - управна зона са становима, зоне дуж аутопутева и магистралних саобраћајница	65	55
VI	Индустријска, складишна и сервисна подручја и транспортни терминали без становања	На граници зоне бука не сме прелазити нивое у зони са којом се граничи	

\* индикатор буке је акустичка величина којом се описује бука у животној средини и изражава се у dB(A). Граничне вредности се односе на укупну буку која потиче од свих извора буке на посматраној локацији.

- акустичко зонирање и одређивање тихих зона, односно заштићених подручја у којима су прописане граничне вредности од 50 dB (A) у току дана, односно 40 dB (A) у току ноћи.

- приступање изради локалног акционог плана заштите од буке у животној средини.  
- наставак мониторинга буке у складу са годишњим Програмима мониторинга, у циљу утврђивања свеобухватне слике о нивоу буке на простору обухвата плана.

### 2.4.4. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД НЕГАТИВНОГ УТИЦАЈА ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА

Негативан утицај од неких услужних делатности се може очекивати у зонама туристичких садржаја као и дуж оптерећених инфраструктурних коридора.

Постојећи објекти који не задовољавају критеријуме за заштитна одстојања морају применити најбоље расположиве технологије да би своје негативне утицаје на околину свели у границе своје парцеле.

У оквиру подручја плана **не могу** се налазити делатности и услуге:

- за које је обавезна израда студије о процени утицаја на животну средину „Листа 1“ Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину;
- друге са „Листе 2“ Уредбе за које надлежни орган утврди кроз израду процене утицаја на животну средину да утицаја **има**;

У оквиру подручја плана се могу налазити делатности и услуге:

- друге са „Листе 2“ Уредбе за које надлежни орган утврди кроз израду процене утицаја на животну средину да утицаја **нема**;
- све друге које не загађују ваздух и које не изазивају прекомерну буку и вибрације.

**2.4.5. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И  
ЗДРАВЉА ЉУДИ**

○ **Заштита од пожара**

У планским решењима, односно прописаним правилима уређења и грађења у обухвату Плана, уграђене су превентивне мере заштите од пожара, и то у смислу:

обезбеђења безбедносних појасева у зонама којима се спречава ширење пожара;  
обезбеђења оптималне удаљености стамбених објеката и површина јавне намене од индустријских и производних зона;

прописивања обавезе изградње спољашње и унутрашње хидрантске мреже у објектима, у складу са прописима, посебно за производне и друге намене у зони рада;  
капацитети планиране водоводне мреже као и капацитет изворишта обезбеђује довољне количине воде;

планирана мрежа саобраћајница, приступних путева и пролаза за ватрогасна возила прописаним појасевима регулације обезбеђује приступ објектима;

правилима грађења за објекте у грађевинским зонама и целинама утврђена је обавеза обезбеђивања приступа ватрогасним возилима.

У структури насеља, зелене површине и водотокови имају и улогу задржавања појавних пожара.

Да би се обезбедила заштита од пожара потребно је примењивати следеће смернице:

–при изградњи објеката поштовати важеће прописе противпожарне заштите;

–правилним размештајем објеката на прописаним одстојањима од суседних објеката смањити опасност преношења пожара;

–у склопу изградње мреже водоводних инсталација реализовати противпожарне хидранте;

–лако запаљиве и експлозивне материје складиштити и чувати под законом прописаним условима уз одговарајућу сагласност надлежних органа на планиране мере заштите од пожара.

Посебне мере заштите од пожара приликом изградње спроводе се применом одредаба важећих закона који се односе на заштиту од пожара (Закон о заштити од пожара, Закона о ванредним ситуацијама, Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара).

○ **Заштита од елементарних непогода и техничко технолошких несрећа**

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере за спречавање или ублажавање штетног дејства непогода, мере које се предузимају у случају непосредне безбедносне опасности или када наступе елементарне непогоде и мере ублажавања и отклањања последица, пре свега изазваних штета.



## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

Планско подручје изложено је готово свим елементарним непогодама различитог интензитета, нарочито опасности од ванредних и опасних метеоролошких појава, клизишта, ерозије, пожара, земљотреса и др.

Правовременим предвиђањем, откривањем, праћењем и предузимањем превентивних и заштитних мера смањиће се ризик и последице ванредних и опасних метеоролошких појава (јаких пљускова кише и града, електричних пражњења и олујних ветрова) у пољопривредној производњи, насељима, привредним капацитетима и на далеководима.

Мерама заштите јавних путева, у првом реду подизањем заштитних „зелених“ појасева, прикупљањем и одвођењем атмосферских вода, као и изградњом асфалтног коловоза и појачаним одржавањем путева, обезбедиће се доступност насеља у периоду трајања и отклањања последица елементарних непогода. Реконструкцијом далековода на основу утврђеног оптерећења услед залеђивања обезбедиће се сигурније снабдевања подручја електроенергијом и безбедна експлоатација електроенергетских објеката у зимском периоду.

Биолошким и техничким радовима на површинама угроженим ексцесивном, јаком и средњом ерозијом обезбедиће се антиерозиона заштита подручја.



### ○ **Заштита од земљотреса**

Подручје плана генералне регулације се налази у сеизмичкој зони 6° MCS до 7° MCS скале

Због постојања одређеног сеизмичког ризика, применом превентивних мера није у потпуности могуће остварити потпуну заштиту људи и објеката. Зато се техничким мерама прописују услови и дефинишу оперативне мере спасавања, рашчишћавања рушевина као и збрињавање угроженог становништва. У дефинисаним планским решењима, односно правилима уређења и грађења прописаним овим Планом, узети су у обзир сви чиниоци који имају утицај на смањење последица изазваних могућим земљотресом - изграђеност, спратност објеката, густина насељености, мрежа неизграђених површина и др. Исти су дефинисани у оптималним, односно дозвољеним границама, чиме се утицај могуће елементарне непогоде максимално умањује.

Основна мера заштите од земљотреса представља примену принципа асеизмичког пројектовања објеката, односно примену сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима. Урбанистичке мере заштите, којима се непосредно утиче на смањење повредивости територије, уграђене су у планска решења, при чему су дефинисане све безбедне површине на слободном простору - паркови, тргови, игралишта, које би у случају земљотреса представљале безбедне зоне за евакуацију, склањање и збрињавање становништва. Овим се обезбеђује одговарајући степен заштите људи и минимална оштећења грађевинских објеката, односно континуитет у раду објеката од виталног значаја у периоду након земљотреса.

Основне смернице које треба примењивати су следеће:

- обезбедити довољно слободних површина које прожимају урбане структуре, а посебно водити рачуна о габаритима, спратности, лоцирању и фундирању објеката;

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

- главне коридоре комуналне инфраструктуре потребно је водити дуж саобраћајница и кроз зелене површине и на одговарајућем одстојању од грађевина;
- обавезна је примена важећих сеизмичких прописа при реконструкцији постојећих и изградњи нових објеката.

Могућа заштита односи се на усклађен размештај функција и намена у простору и строго поштовање законских прописа о сеизмичким дејствима на конструкције, уз детаљно истраживање терена.

С обзиром на то да законска регулатива у овој области није у довољној мери развијена и усаглашена са светским стандардима, у смислу прописивања посебних мера заштите у примени је Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (*Службени лист СФРЈ, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90*).

### ○ **Заштита од атмосферских непогода**

Основне заштитне мере против ветрова – олуја су превентивне, јер од њиховог правилног и благовременог извршења у многоме ће зависити ефикасност оперативних мера.

Грађевинско техничке мере се базирају на елементима ојачања, било при изградњи самих објеката или израдом нових.

Дентролошка мера се примењује како за постојеће објекте тако и за објекте предвиђене за градњу. Планским засађивањем високог дрвећа у одређеном распореду и ширини појаса, постижу се врло добри резултати од заштите ветра.

Топографске мере се примењују за насеља и објекте који треба да се граде. Зато је потребно да се добро простудира конфигурација терена (испупчења, удубљења, надморска висина и сл.).

Метеоролошке мере као и услови треба да одиграју значајну улогу при одређивању локације за нове објекте. Зона ветра, јачина, временски периоди појављивања ветра у току годишњег доба и сл. су веома важни подаци, јер ветар посредним путем може да изазове велике штете (стварање наноса или лавина).

Исто тако као важна мера је и систематско праћење наилаaska ветра и благовремено упозоравање становништва о надолazeћим опасностима како би се оно заштитило на време.

### ○ **Заштита од акцидентних загађења**

У случају саобраћајних акцидената могуће су штете на самом извору, односно нема опасности по шире окружење. На основу важећих прописа транспорт опасних, отровних и експлозивних материјала није дозвољен у насељима. Детаљније мере заштите прописују се у одговарајућим проценама утицаја пројеката за саобраћајнице, односно у поступцима за руковање и транспорт опасним, отровним и експлозивним материјама, као и складиштењу, претовару и транспорту нафтних деривата.

Акциденте могу изазвати и непрописно одлагање комуналног отпада, изливање непречишћених употребљених отпадних вода на отворене површине, као и код индустријских погона. Спречавање акциденталних удеса свих врста могуће је само уз одговорно извођење превентивних мера и мера строгог надзора и контроле.

Неповољни утицаји геодинамичких процеса (ерозије, флувијалне ерозије, механичке и хемијске суфозије, клижења и пужења, као и ликвидације), које могу имати одлике акцидентних ситуација – релативно брза, велика оштећења објеката инфра и супраструктуре, у смислу интензитета и броја, спречавају се правовременом анализом стабилности терена и геофизичких услова за изградњу, као и дефинисањем адекватних правила изградње, коришћења и уређења простора.

У циљу побољшања заштите од акцидената потребна је израда плана заштите и спасавања за територију Плана генералне регулације.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

○ **Заштита од нејонизујућих зрачења**<sup>1</sup> – обухвата услове и мере заштите здравља људи и заштите животне средине од штетног дејства нејонизујућих зрачења, услове коришћења извора нејонизујућих зрачења и представљају обавезне мере и услове при планирању, коришћењу и уређењу простора.

По природи технолошког процеса, у току редовног рада, у трафостаницама и преносним системима (кабловима под напоном), постоје електрична и магнетна поља као вид нејонизујућег зрачења, које се стварају провођењем наизменичне електричне струје у надземни проводницима, а зависе од висине напона, јачине струје и растојања. Такође, ова зрачења се могу јавити и у антенским стубовима и репетиторима мобилне телефоније. Приликом избора локације и технологије ових објеката, потребно је евентуално нејонизујуће (електромагнетно зрачење) свести на минимум, избором најповољнијих и најсавременијих технологија, а у складу са прописима.

По међународним стандардима прописани су следећи критеријуми:

- дозвољена ефективна вредност електричног поља унутар електроенергетских објеката или у близини надземних водова којем може бити повремено изложено особље на пословима одржавања објеката износи  $K_{eff} = 10 \text{ kV/m}$ ,
- дозвољена ефективна вредност магнетне индукције унутар електроенергетских објеката или у близини надземних водова којој може бити повремено изложено особље на пословима одржавања објеката износи  $B_{eff} = 500 \text{ } \mu\text{T}$ .

**Посебне мере из домена заштите од нејонизујућег зрачења** прописане су Законом о заштити од нејонизујућих зрачења („Сл.гласник РС” бр. 36/09):

- прописивање граница излагања нејонизујућим зрачењима;
- откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима;
- одређивање услова за коришћење извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса;
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења;
- вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса;
- означавање извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса и зоне опасног зрачења на прописани начин;
- спровођење контроле и обезбеђивање квалитета извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса на прописани начин;
- примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућих зрачења;
- контрола степена излагања нејонизујућем зрачењу у животној средини и контрола спроведених мера заштите од нејонизујућих зрачења;
- обезбеђивање материјалних, техничких и других услова за систематско испитивање и праћење нивоа нејонизујућих зрачења у животној средини;
- образовање и стручно усавршавање кадрова у области заштите од нејонизујућих зрачења у животној средини;
- информисање становништва о здравственим ефектима излагања нејонизујућим зрачењима и мерама заштите и обавештавање о степену изложености нејонизујућим зрачењима у животној средини.

Посебно су дате препоруке за дефинисање мера заштите од утицаја енергетске инфраструктуре, који су табеларно приказани.

Табела 4: Препоруке за дефинисање мера заштите од утицаја инфраструктуре<sup>2</sup>

Електро mreжа и објекти		
Мрежа / објекат	Заштитна зона / појас	Правила / могућност изградње

<sup>1</sup> Извор података: Препорука секретаријата за заштиту животне средине

<sup>2</sup> Препоруке су дате за све енергетске системе различитих енергетских система, тако да имају општи (универзални) карактер и у том смислу коресподентни су планираним објектима и инфраструктурним мрежама

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

Електро mreжа и објекти		
Mрежа / објекат	Заштитна зона / појас	Правила / могућност изградње
<b>Далеково Д 35 kV</b>	Минимум 8m, обострано од хоризонталне пројекције далековода.	Забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, а евентуална изградња испод и у близини далековода условљена је Техничким прописима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV ("Службени лист СФРЈ", број 65/88).  Обавезна је израда елабората, у коме се даје тачан однос предметног далековода и објекта који ће се градити, уз задовољење техничких прописа. За градњу објеката испод и у близини далековода потребна је сагласност "Електро mreжа Србије" или надлежног електродистрибутивног предузећа.
<b>Далеково Д 10 kV</b>	Минимум 5m, обострано од хоризонталне пројекције далековода.	

За објекте трафостаница и преносне мреже који представљају изворе нејонизујућег зрачења нискофреквентног електромагнетног поља од посебног интереса, као и изворе високофреквентног електромагнетног поља треба обезбедити да у зонама повећане осетљивости буду испоштована базична ограничења изложености становништва, електричним, магнетским и електромагнетским пољима, према Правилнику о границама излагања нејонизујућим зрачењима.

У циљу заштите од нејонизујућег зрачења није дозвољено планирање и постављање уређаја и припадајућег антенског система базних станица мобилне телефоније на објектима: болница, породилишта, дечијих вртића, школа, простора дечијих игралишта.

Антенски системи базних станица мобилне телефоније у зонама повећане осетљивости, могу се постављати на стамбеним и другим објектима на антенским стубовима под условом да:

- се поставља на крову највишег објекта у окружењу;
- удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу износи најмање 30m;
- удаљеност антенског система базне станице и стамбених објеката у окружењу може бити мања од 30m, искључиво када је висинска разлика између базне антене и кровне површине објекта у окружењу износи најмање 10m;
- минимална потребна удаљеност базних станица мобилне телефоније и телекомуникационих предајника од објеката болница, породилишта и других здравствених установа, дечијих вртића, предшколских установа, школа, домова и простора дечијих игралишта, односно ивица парцеле дечијег вртића и дечијих игралишта, не може бити мања од 50 m.

При избору локације за постављање антенских система базних станица мобилне телефоније узети у обзир следеће:

- могућност постављања антенских система на постојећим антенским стубовима других оператера, грађевинама попут димњака топлана, водоторњева, стубова са рефлекторима, телевизијских стубова и сл.,
- неопходност поштовања постојећих природних обележја локација и пејзажа, избегавати просторе излетишта, заштићена природна добра, заштићене културно-историјске целине, парковске површине и сл.

Инвеститор је дужан да се обрати надлежном органу за заштиту животне средине који ће утврдити потребу израде Студије о процени утицаја.

### ○ Услови заштите од ратних дејстава

У складу са Одлуком о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова значајних за одбрану земље („Сл.лист.СРЈ, бр. 85/15,) Управа за

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

Инфраструктуру Министарства одбране, условима тј. обавештењем бр.3539-6 од 26.12.2017.год), поставља услове и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Евакуација становништва, материјалних добара и организација производње у условима непосредне ратне опасности, задатак је надлежних служби Министарства одбране и цивилне заштите. Решењем система саобраћаја, пре свега, и планираним профилима саобраћајница, омогућена је израда ових планова и формирање алтернативних праваца.

У све сегменте плана уграђени су елементи заштите становништва и материјалних добара, који су дефинисани кроз:

- повезивање насеља са ПТТ системом и високонапонском електроенергетском мрежом из најмање два правца кроз прстенасто повезивање чиме се омогућује функционисање у случају разарања једног од праваца;
- прстен примарних саобраћајница обезбеђује у случају ратних разарања нормално функционисање насеља и могућност несметане евакуације становништва, коришћењем алтернативних праваца.

Заштита становништва и материјалних добара обезбеђује се уз поштовање следећих услова:

- планирана изградња и размештај објеката обезбеђује оптималну проходност у условима рушења и пожара, при чему се коридори саобраћајница својом ширином обезбеђују од домета рушења и пожара, а у склопу тога обезбеђене су слободне површине које прожимају изграђену структуру насеља;
- планирана мрежа саобраћајница обезбеђује несметан саобраћај уз могућност лаке и брзе промене праваца саобраћајних токова;
- обезбедити поуздано функционисање инфраструктурне мреже (ПТТ линије, електроенергетска мрежа и водовод) у ванредним приликама;
- обезбедити што више објеката веће отпорности на утицаје борбених дејстава, уз изградњу ојачаних подрумских простора у деловима насеља у којима подземне воде не могу да имају негативан утицај.

У складу са Законом о ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 92/11 и 93/2012) важе следећа правила:

- као јавна склоништа могу се користити и постојећи комунални, саобраћајни и други инфраструктурни објекти испод површина тла, прилагођени за склањање;
- инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката у градовима прилагоди те објекте за склањање људи;
- приликом изградње стамбених објеката са подрумима, над подрумским просторијама, гради се ојачана плоча која може издржати урушавање објекта.

### **2.5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ**

У складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) дефинисани су услови за планирање простора јавних саобраћајних и пешачких површина, прилаза до јавних објеката и пројектовање објеката (стамбених, објеката, за јавно коришћење и др.), као и посебних уређаја у њима, којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Објекти за јавно коришћење, у смислу овог правилника, а налазе се у оквиру Плана јесу сви објекти намењени за јавно коришћење као и саобраћајни објекти

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

Прилаз до објекта предвиђа се на делу објеката чији је приземни део у нивоу терена или је мање уздигнут у односу на терен. Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта врши се:

- 1) рампама за пешаке и инвалидским колицима, за висинску разлику до 76 cm;
- 2) спољним степеницама, степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 76 cm

За савладавање висинских разлика до 76 cm између две пешачке површине и на прилазу до објекта врши се применом **рампи** тако да :

- Да нагиб рампе није већи од 5%(1:20), а изузетно може износити 8.3%(1:12) за кратка растојања до (до 6m);
- Највећа дозвољена укупна дужина рампе у посебном случају износи 15m;
- Рампе дуже од 6m, највише до 9m у случају да су мањег нагиба, раздвајају се одмориштима најмање дужине 150cm;
- Најмања чиста ширина рампе за једносмерни пролаз износи 90 cm, а уколико је двокрака, чиста ширина рампе износи минимум 150 cm, са подестом од минимум 150 cm.
- Рампе треба да су заштићене ивичњацим висине 5 cm, ширине 5-10 cm и опремљене са обе стране двовисинским руковатима подесног облика за прихватање на висини од 70 cm, односно 90 cm.
- Рампа треба да је чврста, равна и отпорна на клизање.

Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%.

У пешачким коридорима се не постављају стубови, рекламни панои или друге препреке, док се постојаће препреке видно обележавају.

Место пешачких прелаза је означено тако да се јасно разликује од подлоге тротоара. Пешачки прелаз је постављен под правим углом према тротоару. За савладавање висинске разлике између коловоза и тротоара користите се закошени ивичњаци који се изводе у ширини пешачког прелаза и у нивоу коловоза, са максималним нагибом закошеног дела до 8,3%, а ако је технички неизводљиво у изузетним случајевима до 10%.

**Знакови** се на зидовима постављају на висини од 140 cm -160 cm изнад нивоа пода или тла, или ако то није могуће на висини која је погодна за читање. Висина слова на знаковима не сме бити мања од 1,5 cm за унутрашњу, односно 10 cm за спољашњу употребу.

### 2.6. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Када је реч о мерама, под енергетском ефикасношћу подразумевају се мере које се примењују у циљу смањења потрошње енергије. Без обзира да ли је реч о техничким или нетехничким мерама, или о променама у понашању, све мере подразумевају исти, или чак и виши, степен оствареног комфора и стандарда. Најчешће мере које се предузимају у циљу смањења губитака енергије и повећања енергетске ефикасности су:

- замена необновљивих енергената обновљивим;
- замена енергетски неефикасних портошача ефикасним
- изолација простора који се греје;
- замена дотрајале столарије у просторима који се греју;
- уградња мерних и регулационих уређаја за потрошаче енергије;
- увођење тарифних система од стране дистрибутера који ће подстицати штедњу енергије и сл.

Овим Планом се секторски дефинишу регулаторне и подстицајне мере, као и техничке и организационе мере.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

**Сектор саобраћаја** - У сектору саобраћаја у планском периоду неопходно је: дефинисање Програма развоја саобраћајне инфраструктуре, Програма развоја јединственог и ефикасног транспортног система, Програма развоја интегрисаног превоза путника у градском, приградском и међуградском саобраћају, Програма безбедности саобраћаја и смањења негативних утицаја на животну средину и Програма увођења информационих система; иновација возног парка у свим секторима ; старост возног парка је поред других и са аспекта енергетске ефикасности једно од кључних питања.

**Сектор зградарства** - У овом сектору дефинисане су следеће мере и активности, које је потребно реализовати у поступку спровођења Плана генералне регулације:

- увођење нових видова и облика загревања (прелазак са грејања на електричну енергију);
- употреба нове генерације расветних уређаја/сијалица у домаћинствима и пословним објектима;
- примена СРПС и других пратећих стандарда о пројектовању стамбених зграда и термичкој заштити, чиме је могуће смањити пројектну инсталисану снагу за грејање за 30-40 % и остварити приближно толику уштеду у енергији за грејање;
- прелазак са паушалног обрачуна потрошње енергије на обрачун према мерењу потрошње топлотне енергије увођењем додатних уређаја;
- оснивање подстицајних фондова за побољшање топлотне заштите постојећих стамбених зграда.

### 2.7. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

За све просторне целине, минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе, подразумева:

- Решен излаз на планирану јавну саобраћајницу директно или непосредно преко приступног пута;
- Услове за електроенергетски прикључак - планирана електроенергетска инфраструктура;
- Услове за прикључење на градски водовод или обезбеђење водоснабдевања изградњом сопственог бунара уколико не постоје услови за прикључење на градски водовод;
- Услове за прикључење на градску канализациону мрежу или изградња водонепропусне септичке јаме до изградње канализационе мреже.
- Услове за прикључење на топловодну/гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије (до реализације топловодне/гасоводне мреже дозвољава се индивидуални начин грејања).

Прикључци на недостајаћу јавну инфраструктуру могу се решити и склапањем уговора о изградњи са имаоцима јавних овлашћења.

### 3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

#### 3.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ У ОКВИРУ ПЛАНА

Површине остале намене дефинисане графичким прилогом бр. 5. "Планирана намена површина" представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 50% површине блока у којој је означена та намена.

- Свака намена подразумева и друге компатибилне намене.
- На нивоу појединачних грађевинских парцела намена дефинисана као компатибилна може бити и доминантна или једина. У случају изградње појединачних објеката компатибилне намене **важе правила грађења основне, претежне намене која је планирана.**
- На основу правила уређења, урбанистичких показатеља и правила грађења добијају се услови уређења и капацитет парцеле (блока).
- Постојећи објекти који имају параметре (висину објекат, индекс заузетости) веће од максимално прописаних у плану, се задржавају, уз могућност реконструкције у постојећим параметрима осим у појединачним случајевима дефинисаних правилима овог плана.
- Постојећи објекти намене која није компатибилна претежној намени блока се не могу дограђивати са постојећом наменом. У случају промене намене у компатибилну намену важе правила за нову намену објекта.

Подручје плана подељено је на просторне целине, према положају, времену настајања, морфолошким и другим карактеристикама, и подцелине као специфични делови просторних целина у оквиру којих су прописана правила уређења и правила грађења (графички прилог бр. 5. "Планирана намена површина").

У оквиру грађевинског подручја дефинисане су површине јавне намене и површине осталих намена.

Планиране површине за **јавне намене** обухватају постојеће земљиште и земљиште планирано за изградњу:

• **Површине и објекти јавне намене:**  
Јавне функције и службе

Управа и администрација

- Пошта
- Месна канцеларија

Здравство

- Специјална болница

Култура и информисање

- Хидроелектрана "Гамзиград".
- Визиторски центар

Спорт, рекреација и зеленило

- спортско рекреативни садржаји – плажа
- Бањски парк
- Рекреативна парк шума
- Заштитно зеленило

Саобраћајне површине:

- путно земљиште

Водно земљиште које се користи као:

- Корито за велику воду,
- Приобално земљиште

Комуналне и инфраструктурне површине и објекти



## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

-ППОВ

Површине осталих намена намењене су за :

1. Становање
  - Становање ниске густине
  - Викенд становање
2. Туризам
  - Туристички садржаји – Хотели;
  - Туристички садржаји – Здравствени туризам;
  - Туристички садржаји – Апартаменти-рента виле;
  - Туристички садржаји – Апартаменти-рента виле у оквиру заштићене околине културног добра;
  - Туристички садржаји – Омладинско село.
- 3.Спорт и рекреација
4. Зеленило-остало заштитно зеленило

### 3.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Општим правилима уређења и грађења дефинисана су правила која се примењују као основ приликом спровођења предметног плана генералне регулације, као и основ за правила за непосредно спровођење предметног плана генералне регулације (израдом урбанистичког пројекта).

Општа правила уређења и грађења односе се на све намене и зоне и све врсте градских блокова унутар тих намена.

#### 3.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ, НИВЕЛАЦИЈЕ И ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

##### ○ ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ

Регулација простора се заснива на систему елемената регулације, и то:

- урбанистичким показатељима (намена, индекс заузетости, спратност објекта);
- урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне);
- правилима изградње (постављање објекта, удаљеност објекта, висина објекта, постављање ограде, паркирање и гаражирање и др.).

За урбанистичке параметре: индекс заузетости и спратност објекта, у плану су дате максималне вредности који се код директног спровођења плана не могу прекорачити осим ако то није посебно прописано за одређену зону, намену или посебан случај.

За урбанистичке параметре: величина парцеле, удаљења грађевинске линије (сва удаљења), проценат зеленила, број паркинг места, у плану су дате минималне вредности који се код директног спровођења плана не могу прекорачити осим ако то није посебно прописано за одређену зону, намену или посебан случај.

- Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже.
- Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже.
- Градска и насељска (примарна и секундарна) мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање) поставља се у појасу регулације.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

- Појаси регулације се утврђују за постављање инфраструктурне мреже и јавног зеленила (дрвореди, паркови) у зонама парцела карактеристичне намене (јавног пута) као и ван тих зона (далеководи, нафтоводи, магистрални гасоводи, топоводи и сл.).

### Нивелација

Планом је дефинисана нивелација јавних површина; висинске коте на раскрсницама улица су базни елементи за дефинисање нивелације осталих тачака које се добијају интерполовањем. Нивелација је генерална, при изради пројектне документације она се може прецизније и тачније дефинисати у складу са техничким захтевима и решењима. Нивелација површина дата је у графичким прилозима под бројем 4. „Регулационо нивелациони план“.

### Правила за регулацију блока

Регулација блока, односно његова величина и облик, дефинишу се одређивањем регулационих линија. Планом генералне регулације графички је дефинисана мрежа блокова према расположивим катастарским подлогама, ситуационом снимку и ортофото снимку.

Регулациона линија блока је линија која раздваја површине јавне намене (улице, тргови, приступи) и остале површине блока.

Вертикална регулација блока најчешће није јединствена него само преовлађујућа. Висина новог објекта условљена је преовлађујућом висином објекта у блоку и објекта у наспрамном блоку.

У блоковима где су висине објекта уједначене, екстремно ниски појединачни објекти приликом доградње или замене новим (осим за објекте који су под неким видом заштите) могу се усагласити са преовлађујућом висином објекта у блоку, без обзира на урбанистичке параметре блока, који, у том случају, могу бити и прекорачени.

У правилима грађења вертикална регулација је дата као максимална за одређену намену.

### Правила за положај објекта

Положај објекта у блоку регулише се дефинисањем грађевинских линија на парцели у односу на: регулацију блока, бочне суседне парцеле.

Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да:

- не представљају сметњу функционисању објекта на парцели,
- не представљају сметњу при постављању мреже инфраструктуре,
- не смеју да угрозе функционисање и статичку стабилност постојећих објекта на суседним парцелама.

Грађевинска линија даје максималну границу градње, у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње осим у појединим зонама где је прописано обавезно постављање објекта на грађевинску односно регулациону линију.

Грађевинска линија може да буде на одговарајућој регулационој линији, или да буде повучена од регулационе линије ка унутрашњости блока (парцеле).

Грађевинска линија за надземне, подземне објекте и делове објекта који су у систему функционисања саобраћаја (подземни пешачки пролази, подземне гараже) и комуналних постројења дефинише се у појасу регулације јавних површина.

Грађевинска линија надземних, подземних објекта и делова објекта који нису у систему функционисања саобраћаја и комуналних постројења не могу изаћи из оквира регулационе линије.

У односу на суседне парцеле, објекти могу бити постављени:

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

- слободностојећи, када објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле
- у прекинутом низу, када објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле
- у непрекинутом низу (ивична градња) када објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, на потезима где је већ формирана таква градња као што су улазни правци у градски центар.

На објектима у непрекинутом низу бочни зидови објеката према суседним парцелама изводе се без могућности отварања прозорских отвора, без обзира на висинску разлику.

Сви постојећи објекти задржавају постојеће грађевинске линије до замене објекта новим. Све нове интервенције на постојећим објектима, морају да се ускладе са правилима дефинисаним у правилима за интервенције на постојећим објектима за сваку намену.

Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних грађевинским линијама. Одступања делова објеката од овог правила дефинисана су на следећи начин:

- Уколико је различита од грађевинске линије осталих етажа објекта, грађевинска линија приземља и подземних делова објеката дефинише се посебно, растојањем у односу на грађевинску односно регулациону линију.
- Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле.

Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулационој линији може се поклапати са регулационом или са надземном грађевинском линијом у складу са правилима зоне.

Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају еркери на објектима могу прелазити регулациону линију:

- максимално 0,6m од грађевинске линије ако је тротоар мањи од 3,5m и то максимално на 40% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4 m изнад тротоара;
- максимално 1,0m ако је тротоар већи од 3,5m, а ширина улице већа од 15,0m и то на максимално 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4,0m изнад тротоара;
- линија олука, односно крова, према улици не сме прећи линију венца.

Дозвољена је изградња еркера на објектима, чија се грађевинска линија поклапа са регулационом, уколико је ширина регулације минимално 12,0 m.

Нису дозвољени еркери ван грађевинске линије на делу објекта према унутрашњем дворишту као ни према бочним границама парцела, односно према суседним објектима.

Испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази.

Излог трговинске радње може бити препуштен у односу на грађевинску линију максимално 30 cm, под условом да је минимална ширина тротоара 3,0m.

### ○ ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ У БЛОКУ

Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђења за изградњу.

Услови за могуће трансформације (парцелацију и препарцелацију) парцела ближе су дефинисани у оквиру правила грађења за поједине зоне односно намене са истим правилима грађења.

Промена граница постојеће парцеле и формирање нових се врши на основу општих правила за парцелацију и препарцелацију и на основу посебних правила за одређену

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

намену и тип блока, дефинисаних овим правилима грађења. Новоформиране парцеле треба да имају геометријску форму што ближе правоугаонику или другом облику који је прилагођен терену, планираној намени и типу изградње.

Подела постојеће парцеле на две или више мањих парцела врши се под следећим условима:

- подела се врши у оквиру граница парцеле;
- приступ на јавну површину новоформираних парцела може се обезбедити и са сукорисничких површина, преко парцеле приступног пута;
- поделом се не могу формирати парцеле које су субстандардне у погледу величине и начина градње у односу на планирани тип изградње.

Ако се грађевинска парцела не ослања, односно нема прилаз директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута максималне дужине 50 m чија је минимална ширина:

1) за становање .....	4,5m
2) за производно занатство, грађевинарство и складишта .....	5,0m
3) за услужно-пословне делатности .....	4,5m
4) за приватне пролазе .....	3,0m
5) за пешачке стазе .....	1,5m

Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

Спајање две или више постојећих катастарских парцела ради формирања једне или више грађевинских парцела врши се под следећим условима:

- спајање се врши у оквиру граница целих парцела, а граница новоформиране парцеле обухвата све парцеле које се спајају;
- спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену и тип блока се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини;
- спајањем се формира парцела на којој тип изградње, без обзира на величину парцеле, треба да буде у складу са непосредним окружењем, а у заштићеним подручјима у складу са условима заштите.

Парцелацијом и препарцелацијом две или више постојећих катастарских парцела могу се формирати две или више грађевинских парцела по правилима за спајање парцела и поделу парцела.

**Парцелација и препарцелација у постојећим изграђеним блоковима, где није извршено формирање грађевинских парцела, обавезно је, тако да грађевинска парцела обухвата, осим објекта и потребан паркинг простор и припадајуће зеленило.**

На основу пројекта препарцелације на већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу.

На захтев власника, односно закупца катастарске парцеле врши се исправка границе парцеле, припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирања катастарске парцеле која испуњава услове грађевинске парцеле, на основу пројекта препарцелације. Приликом израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

### **Посебни случајеви формирања грађевинске парцеле.**

За грађење, односно постављање електроенергетских и телекомуникационих објеката или уређаја, може се формирати грађевинска парцела мање површине од

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

површине предвиђене планским документом за ту зону, под условом да постоји приступ објекту, односно уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије.

### 3.2.2. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА

Под објектима се подразумевају изградњени делови парцеле у функцији основне намене и компатибилних намена парцеле.

#### ○ Постојећи објекти који премашују урбанистичке параметре

Код интервенције на постојећим објектима које не испуњавају неке од услова везаних за неопходна растојања од граница парцела и од суседних објеката, као и оних који прелазе спратност и индексе изградњености и индексе заузетости, могуће су измене у складу са правилима дефинисаним у правилима за интервенције на постојећим објектима за сваку намену

Могуће је планирање и изградња више објеката на једној парцели:

- уколико су објекти функционална целина везана за заједничко коришћење једне парцеле;
- уколико је то предвиђено посебним правилима за зону или
- ако је тако дефинисано одговарајућом детаљнијом разрадом.

Ако се планира више објеката на парцели, укупни капацитети за изградњу парцеле се не могу прекорачити и морају се поштовати сви други услови везани за растојања објеката од граница парцеле, а међусобна одстојања објеката не могу бити мања него што је то код објеката на одговарајућим суседним парцелама.

За становање ниских густина у унутрашњости парцеле дозвољава се и изградња помоћних објеката (гаража, остава и сл). Уколико је објекат са предбаштом повучен у односу на регулациону линију, гаража може бити у унутрашњости парцеле, на истој линији са објектом. Маневарски простор за приступ паркинг местима мора бити на парцели. Остали помоћни објекти не могу бити на регулационој линији. Неопходна растојања која важе за стамбени објекат важе и за помоћне објекте, осим ако је у постојећем стању другачије.

Помоћни објекти на парцели улазе у обрачун урбанистичких параметара. Ово правило се односи на надземне објекте, односно не односи се на септичке јаме, бунаре, цистерне и сл.

#### ○ Постојећи објекти на парцелама намењеним за површине јавне намене

Постојећи објекти или делови објеката који се налазе на парцелама јавних површина, коридорима саобраћајница и инфраструктурних водова или на парцелама јавних објеката, морају се уклонити.

#### ○ Правила за изградњу нових објеката

Објекат се својим најистуренијим делом на тлу поставља на грађевинску линију.

Нови објекат се наслања на калкане суседних објеката у пуној површини калкана и не сме бити већи од габарита постојећег калкана. Уколико је суседни објекат предвиђена за замену, у лошем грађевинском стању, или својим изгледом не одговара планираној структури, габарит новог објекта може бити и већи од суседног.

На објектима у непрекинутом низу бочни зидови објеката према суседним парцелама изводе се без могућности отварања прозорских отвора, без обзира на висинску разлику или сагласност суседа.

За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. Приликом пројектовања новог објекта поштовати положај и димензије светларника постојећег суседног објекта, и преликати га у пуној ширини.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара  $0,5\text{m}^2$  светларника, при чему он не може бити мањи од  $6,0\text{m}^2$ .

Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за  $1/4$ . Минимална ширина светларника је  $2,0\text{m}$ . Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је  $1,8\text{m}$ . Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.

Ако је стационарни саобраћај решен на парцели, у приземљу објекта обавезно се планира колски пролаз минималне ширине  $3,5\text{m}$ .

У случају да је стационарни саобраћај на нивоу блока решен изградњом гараже или паркинг простора у унутрашњости блока, приступ се може остварити кроз приземље објекта, са минималном ширином пролаза од  $6,0\text{m}$  за двосмерни саобраћај, а  $3,5\text{m}$  за једносмерни.

### Обликовање завршне етаже и крова

Последња етажа се може извести као пуна, са косим, равним или плитким косим кровом (*до 15 степени*) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље или повучена етажа.

Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, у случају изградње објекта спратности мање од максималне планиране, односно без поткровља.

Поткровље: висина назитка поткровне етаже износи највише  $1,6\text{m}$  рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је  $45^\circ$ .

Прозорски отвори на поткровљу се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде.

### Одређивање висине објекта

Правила о висини објекта важе за изградњу нових зграда, за доградњу и за доградњу постојећих зграда.

Висина објекта је удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од коте приступне саобраћајнице. Код грађевинских парцела у нагибу висина се дефинише удаљењем од коте средње линије фронта грађевинске парцеле. Изражава се у метрима дужним.

Угаона зграда може да буде виша од суседних зграда, у зони угла, али не више од једне етаже.

У посебним случајевима, у улицама које већ имају формирану висинску регулацију, или је она видно започета на главним деоницама тих улица, висина нових зграда се усклађује са затеченом висинском регулацијом. Усклађивање висине постојећих и планираних објеката се односи на висину венца објекта. Одступање од  $1/5$  спратне висине (ниже или више од венца постојећег објекта) се рачуна за складно повезивање.

Приликом пројектовања објеката који се налазе на граници са зоном мање спратности обезбедити складно повезивање венаца на објектима, степеновањем спратности, везним елементима или елементима на фасади.

### Одређивање коте приземља

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

Кота приземља планираних објеката може бити макс. 1,2 m виша од нулте коте.  
Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од нулте коте.

Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од нивелете јавног пута, може бити максимум 1,2 m нижа од коте нивелете јавног пута.

Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом ка улици (навише), уколико је кота терена више од 2.0 m виша од од нивелете јавног пута, може бити максимум 3.2 m виша од коте нивелете јавног пута.

На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб сабраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту, а према наведеним елементима.

Ако парцела на стрмом терену излази на два могућа прилаза (горњи и доњи), одређују се и две коте приземља од којих се утврђује дозвољена спратност посебно за делове зграде оријентисане на горњу и доњу прилазну зону. Друга правила грађења важе у потпуности и за овај случај.

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.2 m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте приземља.

### ○ Правила за интервенције на постојећим објектима

Све интервенције (радови) на објектима морају бити у складу са правилима овог плана и мерама заштите уколико постоје за предметни простор. За све интервенције на постојећим објектима потребно је да инвеститор у фази израде пројектне документације прибави сагласност аутора пројекта објекта или струковног удружења. За све интервенције на објектима под заштитом меродавни су услови надлежне институције за заштиту културних добара.

Надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. Доградња постојећих објеката захтева правилан избор дубине и начина темељења. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама.

Дозвољава се пренамена постојећег стамбеног простора и помоћних простора у објекту у пословни простор и обратно, као и побољшавање услова становања (изградња купатила, замена инсталација, увођење централног грејања и сл.).

У случају доградње, доградње, реконструкцију (уколико се повећава број независних функционалних јединица у објекту тј. број станова или пословног простора), пренамане помоћног простора у независну стамбену јединицу или пословни простор као и остале интервенције на објекту које имају за последицу увећавање броја независних стамбених или пословних јединица мора се обезбедити потребан број паркинг места према нормативима за сваку нову функционалну стамбену или пословну јединицу.

Тавански простор се може претворити у стамбени, али само као јединствени део простора последње етажне, чиме се формира поткровље без назитка.

### **Додавање крова на објекту са равним кровом - без поткровља**

Додавање крова на објекту са равним кровом без поткровља ради се у случају лошег стања равног крова, те је постављање плитког косог крова са максималним нагибом до 15% оптимално решење. Нову кровну конструкцију треба поставити повлачењем иза венца или зидане оградне равног крова. Уколико то није могуће, може се поставити на венац зграде, али није дозвољено истурање крова ван равни фасаде, односно кров не сме да излази из габарита зграде.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

Висина слемена надзиданог дела не сме прећи максималну висину слемена вишег суседа који се планом задржава.

### **Додавање крова на згради са равним кровом - са поткровљем**

У случајевима када сам објекат или окружење има такве архитектонске карактеристике да појава косих и мансардних кровова не нарушава карактер објекта или целине, могуће је применити и додавање крова са корисним поткровљем.

### **Промена намене подрума**

Промена намене подрума је накнадна интервенција којом се подрумске просторије у постојећем објекту повезују са спољним простором или другим деловима зграде са намером да се добије нови користан простор намењен за пословне садржаје, станарске оставе, помоћне просторије, ТС, магацински простор и др. Улаз, односно денivelисани приступ подрумским просторијама, мора се обезбедити у оквиру припадајуће парцеле објекта. Становање у подруму се не дозвољава.

### **Доградња новог дела зграде**

Доградња објекта подразумева проширење основе постојећег објекта према условима за парцеле типа блока у којем се интервенција изводи.

Новосаграђени делови објекта морају својим димензијама, материјалима и стилем да се уклапају како са старијим објектом, тако и са околним објектима.

Надзиђивање предметних објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. У супротном потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима као санационе мере или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења.

Такође је могућа и накнадна изградња подрумских просторија уколико геомеханички услови терена и ниво подземних вода то дозвољавају, са намером да се добије нови користан простор намењен за гараже, пословне садржаје, станарске оставе, помоћне просторије, ТС, магацински простор и др. Улаз, односно денivelисани приступ подрумским просторијама, мора се обезбедити у оквиру припадајуће парцеле објекта. Становање у подруму се не дозвољава.

### **Реконструкција и доградња објекта у циљу изградње конзолних тераса**

Дозвољена је накнадна доградња конзолних тераса једновремено за цео објекат, према јединственом пројекту на који се мора прибавити сагласност аутора објекта или или ако то није могуће, одговарајуће струковне организације.

### **Доградња вертикалних комуникација (степеништа и лифтова)**

Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се у свим зонама под условом да предметна интервенција не угрожава функционисање и статичку стабилност постојећег објекта и објеката на суседним парцелама. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја.

### **Затварање отворних делова објекта (балкона, лођа, тераса, пролаза и колонада)**

У блоковима становања ниске густине, дозвољено је затварање тераса, лођа и веранди, под условом да овом интервенцијом неће бити угрожени објекти суседних парцела (правило о минималном растојању између објеката).

Не дозвољава се затварање простора приземне етаже уколико је она повучена у односу на горње спратове. Није дозвољено простор између стубова колонаде затварати и претварати у користан простор.

Не дозвољава се затварање пролаза у унутрашњи део блока, било да се тај пролаз остварује кроз приземље објекта или између два физички одвојена објекта.



### 3.2.3. КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ

Подручје плана је организационо подељено на претежне намене које чине простор и које омогућавају функционисање различитих активности и остваривање различитих потреба уз максимално раздвајање, функционално и просторно, конфликтних намена, односно активности које се могу очекивати у њима.

Претежне намене су преовлађујуће намене, односно заузимају преко 50% означеног простора (блока или зоне). У оквиру одређене намене могу се наћи и друге компатибилне као и комплементарне намене у функцији основне намене као допунске или пратеће, или као самосталне. На нивоу појединачних грађевинских парцела намена дефинисана као компатибилна може бити и доминантна или једина. У случају изградње појединачних објеката компатибилне намене **важе правила грађења основне, претежне намене која је планирана.**

Принцип организације намена и просторних целина на подручју Плана је извршен тако да су просторне целине заправо просторно одређене и заокружне компатибилне функције (намене). У оквиру просторне целине не могу се наћи намене које једна другу угрожавају својим функционисањем. Целине су такође формиране тако да су конфликти између суседних целина сведени на минимум.

Допунске намене становању које се могу наћи уз становање су: дечије установе, школе, здравствене установе, продавнице, мањи локали за различиту занатску производњу, предузећа чија делатност није опасна по суседство, услуге, канцеларијско пословање и сл. Ове намене нису графички приказане и нису дата посебна правила грађења и уређења, већ се дозвољавају у приземним етажама стамбених објеката. Допунска намена може заузети максимално на 40% основне намене.

Подручје плана подељено је на зоне и просторне целине, према положају, времену настајања, морфолошким и другим карактеристикама, у оквиру којих су прописана правила уређења и правила грађења за објекте јавне намене и за површине које нису јавног карактера.

Принцип организације намена и просторних целина на подручју Плана је извршен тако да су просторне целине заправо просторно одређене и заокружне компатибилне функције (намене). У оквиру просторне целине не могу се наћи намене које једна другу угрожавају својим функционисањем. Такође су целине формиране тако да се конфликти између суседних целина сведени на минимум.

У наредној табели је приказана компатибилност намена, односно која се намена као пратећа, допунска или основна може наћи у оквиру претежне намене, а да на графичком прилогу није приказана.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

Табела бр.9: Компатибилност намена

СА ОВОМ НАМЕНОМ ЈЕ КОМПАТИБИЛНА ...	ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА	Јавне службе	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћај и инфраструктур.	Становање	Туризам	Водно земљиште	Остало заштитно зеленило
	ОСНОВНА НАМЕНА									
	Јавне службе		X		X	X				
	Зеленило	X		X <sup>1</sup>	X	X				
	Спорт и рекреација на површинама јавне намене		X			X				
	Спорт и рекреација на површинама остале намене		X			X		X <sup>2</sup>		
	Комунални објекти	X	X			X				
	Саобраћај и инфраструктура	X	X		X					
	Становање	X	X	X	X	X		X <sup>3</sup>		X
	Туризам	X	X	X <sup>4</sup>	X	X	X			
	Водно земљиште		X	X <sup>5</sup>		X				X
	Остало заштитно зеленило		X	X <sup>6</sup>	X	X				

\* - означава одређена ограничења која су дефинисана у правилима уређења и грађења за појединачне намене.

X1 - Зеленило - спорт и рекреација / у оквиру зеленила се могу наћи спортско рекреативни садржаји и мањи објекти у зависности од врсте зеленила;

X2 – Спорт и рекреација - туризам / у оквиру спорта и рекреације се могу наћи туристички садржаји и објекти, као и мањи објекти услуга и угоститељства;

X3 - Становање - туризам / у стамбеним зонама се може наћи туризам као засебна намена или као допунска становању;

X4 – Туризам - спорт и рекреација / спорт и рекреација у туризму се може појавити у склопу објекта туристичке намене, али и као засебан објекат;

X5 - Водно земљиште - спорт и рекреација / на водном земљишту могу бити отворени терени;

X6 – Остало заштитно зеленило - спорт и рекреација.

### 3.3. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛИХ НАМЕНА

#### 3.3.1. СТАНОВАЊЕ

##### ○ СТАНОВАЊЕ НИСКИХ ГУСТИНА

Основна намена површина: становање ниских густина.

Као **становање ниских густина** дефинише се становање на појединачним парцелама, са највише 2 стана у објекту.

**Компатибилне намене:** дате у поглављу 3.2.3 КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ, табела број 9: Компатибилност намена

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

### Услови за формирање парцеле:

- грађевинском парцелом се сматра постојећа катастарска парцела минималне минималне површине  $150\text{m}^2$ ,
- изузетно ширина фронта може бити  $3,0\text{m}$  на крају приступног пута.
  
- нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну:
  - Величина грађевинске парцеле
    - за објекте у прекинутом низу (једнострано узидани објекти) мин  $400 (2 \times 200 \text{m}^2) \text{m}^2$
    - за слободностојеће објекте мин  $300 \text{m}^2$
  - Ширина фронта парцеле за објекте у прекинутом низу (једнострано узидани објекти) мин  $11 \text{m}$  за слободно стојеће објекте мин  $15 \text{m}$

**Број објеката на парцели:** на свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња једног стамбеног и једног помоћног објекта у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.

- На грађевинској парцели дозвољена је изградња помоћног објекта, спратности П+0, који је у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.
- У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, базена, стакленика, зимских башти и отворених спортских терена, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара.

### Индекс заузетости парцеле:

- максимални индекс заузетости на парцели је  $40\%$

### Спратност објекта:

максимална спратност је П+1+Пк,

### Слободне и зелене површине:

- минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је  $60\%$ .
- минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи  $30\%$
- обавезно је максимално очување постојећих зелених површине и квалитетне вегетације на парцели, посебно вредних стабала и група стабала;
- на стрмим теренима правилним избором вегетације обезбедити дренажу површинских вода без спирања горњег слоја и са спречавањем појава ерозије.

### Положај објекта на парцели:

- објекат, према положају на парцели је слободностојећи, у низу и у прекинутом низу. Дозвољени су и подтипови као што су двојни објекти, атријумски и полуатријумски објекти.

### Грађевинска линија:

- Уколико се приступ грађевинској парцели остварује преко приступног пута, као минимално удаљење у односу на границу грађевинске парцеле приступног пута, примењује се правило за удаљење од бочних и задње границе парцеле.
- дефинисано на графичком прилогу бр. 3.1-3.2 "Регулационо нивелациони план".

### Кота приземља:

- кота приземља је највише  $1,2 \text{m}$  виша од нулте коте.
- Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, кота приземља може бити максимално  $0,2\text{m}$  виша од нулте коте, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.

**Одстојање објекта од бочне и задње границе парцеле:**

- Минимално растојање објекта од бочних и задњих граница парцеле је 2,5 m са отворима стамбених просторија, сваке оријентације.
- Минимално растојање објекта од бочних и задњих граница парцеле је 1.5 m, уз услов да бочне фасаде могу бити само са отворима помоћних просторија са минималним парпетом 1.6m.
- Минимално растојање узиданих објекта у низу од бочних граница парцеле је 0 m у овом случају бочне фасаде су без отвора
- Санациони објекти (потпорни зид...) се постављају у оквиру парцеле према пројекту без посебних услова о удаљењу од бочних граница парцеле.
- Помоћни објекти за потребе гаражирања возила, летње кухиње и оставе се постављају према правилима за стамбене објекте.

**Међусобно одстојање објеката на парцели:**

- Минимално међусобно растојање стамбеног и помоћног објеката је 2,5 m, без обзира на отворе и оријентацију.

**Архитектонско обликовање:**

- Последња етажа се може извести као поткровље. Дозвољава се изградња вишеводног крова.
- Поткровље: висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.
- Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен у случају изградње објекта спратности мање од максималне планиране, односно без поткровља.

**Паркирање:**

- Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативима 1ПМ по стану.

**Услови за ограђивање парцеле:**

- Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.
- дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m.
- ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде,
- парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле

**Минимални степен комуналне опремљености:**

- нови објекат треба да има прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електроенергетску мрежу, топловодну/гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
- до реализације топловодне/гасоводне мреже дозвољава се индивидуални начин грејања.
- до реализације канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (непропусних септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.

**Правила и услови за интервенције на постојећим објектима:**

- сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надзидати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико су у складу са планираном грађевинском линијом.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

- постојећи објекти на парцели који нису у складу са спратношћу и процентом заузетости, прописаним овим планом, не могу се дограђивати, већ је дозвољено текуће одржавање, санација, адаптација, као и побољшавање услова коришћења (замена инсталација, увођење гаса/топловода, побољшање енергетске ефикасности и сл.). Ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу.
- Постојећи објекти који не припадају планираној (или компатибилној) претежној намени се задржавају до привођења земљишта намени, с тим што је забрањена њихова доградња, а дозвољени су радови на текућем и инвестиционом одржавању, санацији и енергетској санацији. Реконструкција и адаптација су дозвољени само у функцији прилагођавања планираној намени.
- На постојећем објекту који се својим делом налази на постојећој или планираној грађевинској парцели за површине јавне намене, осим текућег одржавања нису дозвољене никакве друге интервенције. Такав објекат се, код реализације планских решења, уклања (у целини или делом).
- Постојећи објекат на парцели чији индекс заузетости и спратност не премашују параметре из овог плана, али није у складу са грађевинском линијом или линијама зоне градње, може се:
  - а) доградити у хоризонталном и вертикалном габариту према условима прописаним овим планом до испуњења прописаних параметара;
- Дозвољава се изградња кровова код објеката са равним кровом.

### Инжењерскогеолошки услови:

У даљој фази пројектовања за сваку планирану изградњу објеката урадити детаљна геолошка истраживања како би се дефинисали могућности и услови за фундаирање објеката. Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Сл.гласник РС бр. 51/96).

### Спровођење плана за намену становање:

- Директно спровођење

#### o ВИКЕНД СТАНОВАЊЕ

На површини од око 9,83ha, планирана је изградња кућа за одмор.  
Зона кућа за одмор заузима 13,10% планског обухвата.

Низак индекс заузетости треба да обезбеди максимално очување природног окружења, а традиционалном архитектуром тежити стварању посебног и пријатног амбијента.

**Основна намена:** викенд становање

**Компатибилне намене:** дате у поглављу 3.2.3 КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ, табела број 9: *Компатибилност намена*

#### **Тип изградње:**

Слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле

### Услови за формирање парцеле:

- грађевинском парцелом се сматра постојећа катастарска парцела минималне минималне површине 150m<sup>2</sup>,

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

- нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 12m и минималну површину 300 m<sup>2</sup>
- изузетно ширина фронта може бити 3,0m на крају приступног пута.

**Број објеката на парцели:** на свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња једног стамбеног и једног помоћног објекта у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.

- На грађевинској парцели дозвољена је изградња помоћног објекта, спратности П+0, који је у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.
- У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, базена, стакленика, зимских башти и отворених спортских терена, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара.

**Индекс заузетости парцеле:**

- Новопланирана грађевинска парцела максимум 30%

**Спратност објекта:**

максимална спратност је П+Пк.

**Слободне и зелене површине:**

- Минимални проценат слободних и зелених површина 70%
- Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом 50%
- Обавезно је максимално очување постојећих зелених површине и квалитетне вегетације на парцели, посебно вредних стабала и група стабала;
- На стрмим теренима правилним избором вегетације обезбедити дренажу површинских вода без спирања горњег слоја и са спречавањем појава ерозије.

**Положај објекта на парцели:**

- Објекте постављати у оквиру зоне грађења. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом и растојањем објекта од задње и бочних граница парцеле;
- Објекат је, према положају на парцели, слободностојећи.

**Грађевинска линија:**

- Дефинисана на графичком прилогу бр. 3.1-3.2 "Регулационо нивелациони план".

**Кота приземља:**

- Кота приземља је највише 1.2 m виша од нулте коте.

**Одстојање објекта од бочне и задње границе парцеле:**

- Минимално растојање објекта од задње ивице парцеле 1/3 висине објекта без обзира на отворе
- Минимално удаљење објекта од бочних граница парцеле 1,5m без обзира на отворе.
- Санациони објекти (потпорни зид...) се постављају у оквиру парцеле према пројекту без посебних услова о удаљењу од бочних граница парцеле.
- Помоћни објекти за потребе гаражирања возила, летње кухиње и оставе се постављају према правилима за стамбене објекте.

**Паркирање:**

- Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима 1ПМ по стану.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

### Минимални степен комуналне опремљености:

- нови објекат треба да има прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електроенергетску мрежу, топловодну/гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
- до реализације топловодне/гасоводне мреже дозвољава се индивидуални начин грејања.
- до реализације канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (непропусних септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.

### Остали услови:

#### **Испади на деловима објекта.**

На деловима новопланираних објеката оријетисаним према регулационој линији могу се градити испади (еркери, терасе, дократи, улазне настрешнице без стубова) који прелазе грађевинску линију, искључиво ако је грађевинска линија повучена у односу на регулациону линију, али тако да површина испада не буде већа од 50% површине фасаде.

Грађевински елементи испод коте терена - подрумске етаже - могу прећи грађевинску линију, искључиво ако је грађевинска линија повучена у односу на регулациону линију (рачунајући однос новог габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,6m испод површине терена, а испод те дубине - 0,5m;
- шахтови подрумских просторија.
- Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Испади према суседним бочним парцелама дозвољени су искључиво ако се задовољи услов да је минимално растојање од испада до границе парцеле износи 1,5 m, а у случају да је објекат постављен на грађевинској линији удаљеној 1,5 m од границе суседне парцеле испади на објектима нису дозвољени.

Испади према унутрашњем дворишту могу се градити уз услов да се обезбеди минимално растојање објекта до суседне наспрамне парцеле.

### **Постављање ограде**

Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом оградом до висине од 0,9m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,4m. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9m од коте тротоара због прегледности раскрснице.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградајује.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

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

### **Обликовање**

Тежити уједначеном архитектонском обликовању, са акцентом на традиционалну архитектуру овог краја.

Равни кровови се не препоручују.

Обавезна је изградња кровова на две или више вода са нигибом од 35 - 60%.

Кровне баџе се могу формирати као покривач истуреног (вишег) дела фасадног платна (осветљење, излази на терасе или лође и сл.) са максималном висином до 2,4 m мерено од коте пода до преломне линије баџе. Део фасаде под баџама не може бити већи од 10% површине фасаде.

**Висина надзитета поткровне** етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, одређује се према конкретном случају, а висина слемена не може бити виша од 4.5m. Користан простор покровља се рачуна са 75% површине. Делови поткровља који имају висину већу од 4.2 m могу имати два нивоа поткровља у оквиру исте стамбене или пословне целине. Површина другог нивоа се рачуна као и површина првог. Површина горњег нивоа не може да буде већа од 50% површине доњег нивоа.

**Инжењерскогеолошки услови:**

У даљој фази пројектовања за сваку планирану изградњу објеката урадити детаљна геолошка истраживања како би се дефинисали могућности и услови за фундаирање објеката. Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Сл.гласник РС бр. 51/96).

**Спровођење плана за намену становање:**

- директно спровођење

**Викенд становање у бањском парку**

**Основна намена:** Викенд становање

**Тип изградње:**

Забрањена је изградња нових објеката. Дозвољава се адаптација, санација и реконструкција постојећих објеката у циљу побољшања мера енергетске ефикасности.

**Услови за формирање парцеле:**

У циљу озакоњења постојећих објеката викенд становања у бањском парку, овим планом су регулационом линијом и аналитичко-геодетским елементима дефинисане парцеле за горе поменуте објекте у димензији постојећег објекта, уз увећање габарита објеката за 1m.

За објекте и парцеле које немају директан приступ на јавну саобраћајну површину, могуће је остварити приступ преко јавне зелене површине.

**Постављање ограда**

–Забрањује се оградивање парцела.

**Спровођење плана за викенд становање:**

- Спровођење директно.
- Дозвољава се изградња кровова код објеката са равним кровом.

**Услови за уређење:**

Све планиране садржаје извести тако да се у што мањој мери наруши природни амбијент. Сечу дрва, крчење и уређење терена свести на минималну меру.

Све незастрте површине се морају уређивати и одржавати.

Објекте и све поплочане површине (стазе, паркинг површине) пројектовати тако да се уклопе у природни амбијент, са коришћењем природних материјала у што већој мери за завршну обраду (дрво, камен, опека).



**3.3.2.ТУРИСТИЧКИ САДРЖАЈИ - ХОТЕЛИ**

**Основна намена површина:** туристички садржаји – хотели (туристичке комерцијалне услуге хотелског типа стационарне намене).

**Компатибилне намене:** дате у поглављу **3.2.3 КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ**, табела број 9: *Компатибилност намена*

**Услови за формирање парцеле:**

- грађевинском парцелом се сматра постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 40,0 m и минималне површине 0,5ha (5000 m<sup>2</sup>).
- нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 60.0 m и минималну површину 1,0 ha (10000 m<sup>2</sup>),

**Број објеката на парцели:**

- на свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња више објеката у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.
- Могућа је изградња других објеката у функцији допуне стационарног смештаја, то су објекти за спорт и рекреацију, угоститељство, паркирање у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.
- У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, отворених базена, стакленика, зимских башти и отворених спортских терена, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара

**Индекс заузетости парцеле:**

- максимални индекс заузетости на парцели је 30%

**Спратност објекта:**

- максимална спратност је П+3.
- уколико се комплекс организује са централним објектом, тада је тај објект максималне спратности П+3, а остали објекти су максимално П+Пк.

**Слободне и зелене површине:**

- минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 70% .
- минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 30%
- обавезно је максимално очување постојећих зелених површине и квалитетне вегетације на парцели, посебно вредних стабала и група стабала;
- на стрмим теренима правилним избором вегетације обезбедити дренажу површинских вода без спирања горњег слоја и са спречавањем појава ерозије.
- обавезан је полупорозан застор са вегетацијом за надземне паркинг просторе и дрворедна стабла на свака 2 паркинг места;
- све равне кровове или терасе одржавати као зелене површине са минимум 30% озелењене површине (или "зелени" равни кровови - кровне баште или зеленило у посудама).

**Положај објекта на парцели:**

- објект, према положају на парцели је слободностојећи.

**Грађевинска линија:**

- Грађевинска линија новог објекта је дефинисана на графичком прилогу Регулационо нивелациони план бр. 3.1-3.2.

**Кота приземља:**

- кота приземља је максимално 1.2 m виша од нулте коте, а приступ мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

- Кота приземља објекта, када се објекат гради изнад нивоа саобраћајнице, не може бити нижа од коте те саобраћајнице

### Одстојање од бочне границе парцеле:

- Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је 10 m.
- минимално одстојање других садржаја (који не улазе у обрачун параметара - отворени базени, сеници, стакленици, зимске баште и отворени спортски терени) је 2,5 m.

### Растојање од задње границе парцеле:

- растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/4 висине објекта.

### Међусобно растојање објеката на парцели:

- међусобно растојање је минимално 1/2 висине вишег објекта, а за објекте ниже од 8 m не може бити мање од 4 m, а у складу са потребама организовања противпожарног пута.

### Паркирање:

- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије
- уколико је грађевинска линија подземене гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена

### Услови за ограђивање парцеле:

- Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.
- дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m
- ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде,
- парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле

### Минимални степен комуналне опремљености:

- Нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електроенергетску мрежу,
- Топлификација зависи од намене објекта и начина њиховог коришћења. Остаје могућност класичног начина грејања или уградњом централног грејања на нивоу појединачног објекта и на нивоу групе објекта. Обавезно постављање одговарајућих филтера код грејања на фосилна горива.
- Обавезно формирати нише за контејнере за сакупљање комуналног отпада које је потребно оградити и формирати зелени појас као визуелну заштиту.

### Инжењерскогеолошки услови

У даљој фази пројектовања за сваку планирану изградњу објекта урадити детаљна геолошка истраживања како би се дефинисали могућности и услови за фундаирање објекта. Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Сл.гласник РС бр. 51/96).

### Спровођење плана за намену туристички садржаји - хотели:

- Обавезна израда Урбанистичког пројекта.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

### 3.3.3. ТУРИСТИЧКИ САДРЖАЈИ – ЗДРАВСТВЕНИ ТУРИЗАМ

**Основна намена површина:** туристичке комерцијалне услуге типа одмаралишта стационарне намене у функцији здравља људи. Намена првенствено предвиђена за изградњу објекта намењена здравственом туризму.

**Компатибилне намене:** дате у поглављу 3.2.3 КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ, табела број 9: *Компатибилност намена*

**Услови за формирање парцеле:**

- грађевинском парцелом се сматра постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 40,0 m и минималне површине 0,2ha (2000 m<sup>2</sup>);
- нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 45.0 m и минималну површину 0,4 ha (4000 m<sup>2</sup>).

**Број објекта на парцели:**

- на свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња више објекта у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.
- Могућа је изградња других објекта у функцији допуне стационарног смештаја, то су објекти за спорт и рекреацију, угоститељство, паркирање у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.
- У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, отворених базена, стакленика, зимских башти и отворених спортских терена, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара

**Индекс заузетости парцеле:**

- максимални индекс заузетости на парцели је 30%

**Спратност објекта:**

- Максимална спратност је П+2.
- Уколико се комплекс организује са централним објектом, тада је тај објекат максималне спратности П+2, а остали објекти су максимално П+Пк.

**Слободне и зелене површине:**

- минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 70% .
- минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објекта и/или делова подземних објекта) износи 30%
- обавезно је максимално очување постојећих зелених површине и квалитетне вегетације на парцели, посебно вредних стабала и група стабала;
- на стрмим теренима правилним избором вегетације обезбедити дренажу површинских вода без спирања горњег слоја и са спречавањем појава ерозије.
- обавезан је полупорозан застор са вегетацијом за надземне паркинг просторе и дворедна стабла на свака 2 паркинг места;
- све равне кровове или терасе одржавати као зелене површине са минимум 30% озелењене површине (или "зелени" равни кровови - кровне баште или зеленило у посудама).

**Положај објекта на парцели:**

- објекат, према положају на парцели је слободностојећи.

**Грађевинска линија:**

- Грађевинска линија новог објекта је дефинисана на графичком прилогу Регулационо нивелациони план бр. 3.1-3.2.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

### Кота приземља:

- кота приземља је максимално 1.2 m виша од нулте коте, а приступ мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања
- Кота приземља објекта, када се објекат гради изнад нивоа саобраћајнице, не може бити нижа од коте те саобраћајнице

### Одстојање од бочне границе парцеле:

- Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је 10 m.
- минимално одстојање других садржаја (који не улазе у обрачун параметара - отворени базени, сеници, стакленици, зимске баште и отворени спортски терени) је 2,5 m.

### Растојање од задње границе парцеле:

- растојање грађевинске линије планираног објекта од задње границе парцеле је минимално 1/4 висине објекта.

### Међусобно растојање објеката на парцели:

- међусобно растојање је минимално 1/2 висине вишег објекта, а за објекте ниже од 8 m не може бити мање од 4 m, а у складу са потребама организовања противпожарног пута.

### Паркирање:

- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативима 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије
- максимална заузетост подземном гаражом је 20% површине парцеле
- уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена

### Услови за ограђивање парцеле:

- Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.
- дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m
- ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде,
- парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле

### Минимални степен комуналне опремљености:

- нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електроенергетску мрежу,
- Топлификација зависи од намене објекта и начина њиховог коришћења. Остаје могућност класичног начина грејања или уградњом централног грејања на нивоу појединачног објекта и на нивоу групе објеката. Обавезно постављање одговарајућих филтера код грејања на фосилна горива.
- Обавезно формирати нише за контејнере за сакупљање комуналног отпада које је потребно оградити и формирати зелени појас као визуелну заштиту.

### Инжењерскогеолошки услови

У даљој фази пројектовања за сваку планирану изградњу објекта урадити детаљна геолошка истраживања како би се дефинисали могућности и услови за фундирање објекта. Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Сл.гласник РС бр. 51/96).

**Спровођење плана за намену туристички садржаји – здравствени туризам:**

- Обавезна израда Урбанистичког пројекта.

### **3.3.4. ТУРИСТИЧКИ САДРЖАЈИ - АПАРТМАНИ-РЕНТА ВИЛЕ**

**Основна намена површина:** апартмански објекти са угоститељством (просторије угоститељства у приземљу објекта)

**Компатибилне намене:** дате у поглављу 3.2.3 КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ, табела број 9: *Компатибилност намена*

**Услови за формирање парцеле:**

- грађевинском парцелом се сматра постојећа катастарска парцела минималне минималне површине 150m<sup>2</sup>,
- нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 12.00 m и минималну површину 500 m<sup>2</sup>.

**Број објеката на парцели:** на грађевинској парцели планираној за туризам и угоститељство, гради се један објекат претежне намене – апартмански или угоститељски објекат. Могућа је изградња других објеката у функцији допуне стационарног смештаја, то су објекти за спорт и рекреацију, угоститељство, паркирање у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу. У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, отворених базена, стакленика, зимских башти и отворених спортских терена, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара

**Индекс заузетости парцеле:**

- максимални индекс заузетости на парцели је 30%

**Висина објекта:**

- максимална планирана спратност је П+1+Пк

**Слободне и зелене површине:**

- минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 70% .
- минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 30%
- обавезно је максимално очување постојећих зелених површине и квалитетне вегетације на парцели, посебно вредних стабала и група стабала;
- на стрмим теренима правилним избором вегетације обезбедити дренажу површинских вода без спирања горњег слоја и са спречавањем појава ерозије.
- обавезан је полупорозан застор са вегетацијом за надземне паркинг просторе и дрворедна стабла на свака 2 паркинг места;
- све равне кровове или терасе одржавати као зелене површине са минимум 30% озелењене површине (или "зелени" равни кровови - кровне баште или зеленило у посудама).

**Положај објекта на парцели:**

- објекат, према положају на парцели је слободностојећи.

**Грађевинска линија:**

- Грађевинска линија новог објекта је дефинисана на графичком прилогу Регулационо нивелациони план бр. 3.1-3.2.
- Постојећи објекти који се, делом или у целости налазе у зони између регулационе и грађевинске линије се не могу дограђивати у делу који је испред грађевинске линије.

**Кота приземља:**

- кота приземља је максимално 1.2 m виша од нулте коте, а приступ мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања
- Кота приземља објекта, када се објекат гради изнад нивоа саобраћајнице, не може бити нижа од коте те саобраћајнице

**Одстојање од бочне границе парцеле:**

- Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је 1/4 висине објекта, али не мање од 3 m.
- минимално одстојање других садржаја (који не улазе у обрачун параметара - отворени базени, сеници, стакленици, зимске баште и отворени спортски терени) је 2,5 m.

**Растојање од задње границе парцеле:**

- растојање грађевинске линије планираног објекта од задње границе парцеле је минимално 1/4 висине објекта.

**Паркирање:**

- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативима 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије.
- максимална заузетост подземном гаражом је 80% површине парцеле,
- уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.

**Услови за ограђивање парцеле:**

- Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.
- дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m
- ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде,
- парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле

**Минимални степен комуналне опремљености:**

- нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електроенергетску мрежу,
- Топлификација зависи од намене објекта и начина њиховог коришћења. Остаје могућност класичног начина грејања или уградњом централног грејања на нивоу појединачног објекта и на нивоу групе објекта. Обавезно постављање одговарајућих филтера код грејања на фосилна горива.
- Обавезно формирати нише за контејнере за сакупљање комуналног отпада које је потребно оградити и формирати зелени појас као визуелну заштиту.

**Инжењерскогеолошки услови**

У даљој фази пројектовања за сваку планирану изградњу објекта урадити детаљна геолошка истраживања како би се дефинисали могућности и услови за фундарање објекта. Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Сл.гласник РС бр. 51/96).

**Посебна правила грађења за намену туристички садржаји-апартмани рента виле**

Посебна правила грађења обухватају објекте и површине у непосредној околини хидроелектране „Гамзиград“ и који са хидроелектраном чине нераздвојну амбијеталну целину.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

За катастарске парцеле број 5697, 5698, 5699, 5700, 5704, 5705, 5706, 5708, 5709, 5710, 5711/1 и 5711/2 КО Гамзиград примењују се посебна правила грађења:

- Дозвољавају се грађевинске интервенције (реконструкција, санација, адаптација, замена објеката) на постојећим објектима, до спратности П+1, у оквиру парцеле постојећих објеката;
- Не дозвољава се нова изградња на неизграђеним парцелама;
- Обавезно је задржавање и чување постојећих четинара.

**Спровођење плана за намену туристички садржаји – апартмани – рента виле:**

–Директно на основу Плана.

### 3.3.5. ТУРИСТИЧКИ САДРЖАЈИ - АПАРТМАНИ-РЕНТА ВИЛЕ У ОКВИРУ ЗАШТИЋЕНЕ ОКОЛИНЕ КУЛТУРНОГ ДОБРА

**Основна намена површина:** апартмански објекти са угоститељством (просторије угоститељства у приземљу објекта)

**Компатибилне намене:** дате у поглављу 3.2.3 КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ, табела број 9: *Компатибилност намена*

**Услови за формирање парцеле:**

- Грађевинска парцела је овим планом формирана и дефинисана регулационом линијом и аналитичко геодетским елементима.

**Број објеката на парцели:** на грађевинској парцели постоји изграђено пет објеката. Три објекта, која су у графичком прилогу број 5 - Планирана намена површина посебно обележена, се задржавају. Ова три објекта се могу реконструисати, санирати и адаптирати при чему је обавезно задржати постојећи изглед.

**Два објекта, која се налазе иза горе наведена три објекта који се задржавају је дозвољено уклонити и изградити нове.**

**Потребно је задржати постојећи просторни распоред.**

**Индекс заузетости парцеле:**

- максимални индекс заузетости на парцели је 25%

**Висина објекта:**

- максимална планирана спратност је П+1

**Слободне и зелене површине:**

- минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 75% .
- минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 60%
- обавезно је максимално очување постојећих зелених површине и квалитетне вегетације на парцели, посебно вредних стабала и група стабала;
- на стрмим теренима правилним избором вегетације обезбедити дренажу површинских вода без спирања горњег слоја и са спречавањем појава ерозије.
- обавезан је полупорозан застор са вегетацијом за надземне паркинг просторе и дрворедна стабла на свака 2 паркинг места;

**Положај објекта на парцели:**

- објекат, према положају на парцели је слободностојећи.

**Грађевинска линија:**

– Грађевинска линија новог објекта је дефинисана на графичком прилогу Регулационо нивелациони план бр. 3.1-3.2.

**Кота приземља:**

- кота приземља је максимално 1.2 m виша од нулте коте, а приступ мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања
- Кота приземља објекта, када се објекат гради изнад нивоа саобраћајнице, не може бити нижа од коте те саобраћајнице

**Паркирање:**

- паркирање решити на парцели на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије.

**Услови за оградавање парцеле:**

- Грађевинске парцеле према улици могу се оградити зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.
- дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m
- ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде,
- парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле

**Минимални степен комуналне опремљености:**

- нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електроенергетску мрежу,
- Топлификација зависи од намене објекта и начина њиховог коришћења. Остаје могућност класичног начина грејања или уградњом централног грејања на нивоу појединачног објекта и на нивоу групе објекта. Обавезно постављање одговарајућих филтера код грејања на фосилна горива.
- Обавезно формирати нише за контејнере за сакупљање комуналног отпада које је потребно оградити и формирати зелени појас као визуелну заштиту.

**Инжењерскогеолошки услови**

У даљој фази пројектовања за сваку планирану изградњу објекта урадити детаљна геолошка истраживања како би се дефинисали могућности и услови за фундарање објекта. Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Сл.гласник РС бр. 51/96).

**Спровођење плана за намену туристички садржаји – апартмани – рента виле:**

–Израда Урбанистичког пројекта.

**3.3.6.ТУРИСТИЧКИ САДРЖАЈИ – ОМЛАДИНСКО СЕЛО**

**Основна намена површина:** туристичке комерцијалне услуге туристичко село, еко-етно село

**Компатибилне намене:** дате у поглављу 3.2.3 КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ, табела број 9: *Компатибилност намена*

**Услови за формирање парцеле:**

- грађевинском парцелом се сматра постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 40,0 m и минималне површине 0,5ha (5000 m<sup>2</sup>).
- нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 40.0 m и минималну површину 0,5 ha (5000 m<sup>2</sup>).



## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

**Број објеката на парцели:** на грађевинској парцели планираној за туризам и угоститељство, гради се један објекат претежне намене – апартмански или угоститељски објекат и више мањих објеката за смештај са једном или две јединице. Могућа је изградња других објеката у функцији допуне стационарног смештаја, то су објекти за спорт и рекреацију, угоститељство, паркирање у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.

У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, отворених базена, стакленика, зимских башти и отворених спортских терена, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара.

**Индекс заузетости парцеле:**

- максимални индекс заузетости на парцели је 25%

**Висина објекта:**

- максимална планирана спратност је П+1+Пк за централни објекат.
- максимална планирана спратност је П+Пк за остале објекте на парцели.

**Слободне и зелене површине:**

- минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 75% .
- минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 30%
- обавезно је максимално очување постојећих зелених површине и квалитетне вегетације на парцели, посебно вредних стабала и група стабала;
- на стрмим теренима правилним избором вегетације обезбедити дренажу површинских вода без спирања горњег слоја и са спречавањем појава ерозије.
- обавезан је полупорозан застор са вегетацијом за надземне паркинг просторе и дрворедна стабла на свака 2 паркинг места;
- све равне кровове или терасе одржавати као зелене површине са минимум 30% озелењене површине (или "зелени" равни кровови - кровне баште или зеленило у посудама).

**Положај објекта на парцели:**

- Објекат, према положају на парцели је слободностојећи.

**Грађевинска линија:**

- Грађевинска линија новог објекта је дефинисана на графичком прилогу Регулационо нивелациони план бр. 3.1-3.2.
- Постојећи објекти који се, делом или у целости налазе у зони између регулационе и грађевинске линије се не могу дограђивати у делу који је испред грађевинске линије.

**Кота приземља:**

- кота приземља је максимално 1.2 m виша од нулте коте, а приступ мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања
- Кота приземља објекта, када се објекат гради изнад нивоа саобраћајнице, не може бити нижа од коте те саобраћајнице

**Одстојање од бочне границе парцеле:**

- Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је 1/4 висине објекта, али не мање од 3 m.
- минимално одстојање других садржаја (који не улазе у обрачун параметара - отворени базени, сеници, стакленици, зимске баште и отворени спортски терени) је 2,5 m.

**Растојање од задње границе парцеле:**

- растојање грађевинске линије планираног објекта од задње границе парцеле је минимално 1/4 висине објекта.

**Паркирање:**

- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативима 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије.
- максимална заузетост подземном гаражом је 80% површине парцеле
- уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена

**Услови за ограђивање парцеле:**

- Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.
- дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m
- ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде,
- парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле

**Минимални степен комуналне опремљености:**

- нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електроенергетску мрежу, гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
- Топлификација зависи од намене објекта и начина њиховог коришћења. Остаје могућност класичног начина грејања или уградњом централног грејања на нивоу појединачног објекта и на нивоу групе објекта. Обавезно постављање одговарајућих филтера код грејања на фосилна горива.

**Инжењерскогеолошки услови**

У даљој фази пројектовања за сваку планирану изградњу објекта урадити детаљна геолошка истраживања како би се дефинисали могућности и услови за фундарање објекта. Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Сл.гласник РС бр. 51/96).

**Спровођење плана за намену туристички садржаји-омладинско село:**

- Обавезна израда Урбанистичког пројекта.

**3.3.7. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА**

Организација и уређење комплекса намењеног изградњи објекта и пратећих садржаја у функцији спорта и рекреације је условљено прописаним нормативима за величину спортских терена на отвореном и затвореном простору у зависности од врсте планиране спортске активности.

**Основна намена:** Спорт и рекреација

**Компатибилне намене:** дате у поглављу 3.2.3 КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ, табела број 9: *Компатибилност намена*

Врста и намена објекта. У оквиру целине дозвољава се изградња објекта спорта и рекреације, комерцијалних и туристичко-угоститељских садржаја са смештајним капацитетима, као пратећих садржаја основне намене комплекса.

У оквиру спортских и спортско-рекреативних комплекса, уколико то услови дозвољавају, могу се наћи и специјализоване школе или клубови (фудбалски и сл.).

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

### Могући садржаји у оквиру целине су:

- вишенаменска спортска хала и мањи спортски објекти;
- спортски терени, терени за мале спортове, базени и сл.;
- остали садржаји (трим стазе, стаза здравља, шеталишта, справе за вежбање у природи, површине за играње деце, простори за одмор и сл.);
- зеленило;
- локали (угоститељство, туризам, трговина);
- паркинг простор и друге манипулативне површине.

Намена објеката чија је градња забрањена у овој целини је изградња у оквиру комплекса било каквих објеката, који би могли да угрозе животну средину и основну намену (Процена ризика). Забрањени су објекти привређивања и мешовитог пословања.

У целини није дозвољена изградња објеката услужног и производног занатства и других делатности рада, комерцијалних објеката типа робно-тржних центара, veleprodajних објеката, као ни објеката сервисно - услужних делатности (бензинске и гасне станице, праонице возила, заједничке гараже и сл.).

### Дозвољени урбанистички параметри:

- Минимална површина парцеле: 1000 m<sup>2</sup>;
- Минимална ширина фронта: 15,0 m;
- индекс заузетости:
  - за затворене објекте до 25%
  - за отворене објекте до 50%
- Укупан индекс заузетости, рачунајући објекте и спортске терене (не рачунајући отворене терене за спорт који су са травнатом подлогом) је максимално 75% (отворени и затворени објекти и терени).
- Максимални индекс искоришћености парцеле је 75% (рачунајући све објекте и платое са саобраћајницама, стазама и спортским теренима). Процент учешћа зеленила у склопу ове целине је мин 25%.

Спратност објеката	максимално	П+0
Паркирање	1ПМ/100m <sup>2</sup> комплекса	
Процент озелењених површина	Минимално 25%	

Потребно је водити рачуна о постојећој валоризацији стабала и слободним површинама.

Најмања међусобна удаљеност објеката у овој зони је 4,0 m.

Најмања удаљеност објеката од суседних парцела у овој зони је 2,5 m.

### Врста објеката с обзиром на начин изградње је:

Слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

### Услови за изградњу других објеката на парцели:

Могућност изградње помоћних објеката у склопу планираних комплекса (настрешнице уз базен, наткривене терасе-сенице и сл.). Површина других објеката на парцели се урачунава у индекс заузетости и изграђености.

### Обликовање:

Савремено архитектонско решење које треба да је у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем.

### Ограђивање:

Парцеле се могу оградити транспарентном оградом висине до 3m, у зависности од врсте спортске и рекреативне активности, односно према условима које одреди надлежни орган ради контролисаног приступа корисника.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

Грађевинске парцеле се могу ограђивати функционалном и естетском нетранспарнтном оградом чија висина може бити највише до 1,8 m.

### Озелењавање:

Све слободне површине у склопу целине спорта и рекреације треба да су парковски озелењене и уређене, а учешће зелених површина у коплексима намењеним спорту и рекреацији мора да буде минимално 25% укупне површине комплекса.

### Паркирање:

Потребан број паркинг места решити у оквиру припадајуће парцеле по критеријуму 1пм/100 m<sup>2</sup>. Код спортских хала – 1ПМ на користан простор за 40 гледалаца

### **Спровођење плана за намену спорт и рекреација:**

Обавезна израда Урбанистичког пројекта

## **3.4. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ИЗГРАЂЕНОСТИ/ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ**

*Према Правилнику о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл.гласник РС”, 32/19) и Закону о планирању и изградњи, по правилу се дефинишу или дозвољени индекс изграђености или дозвољени индекс заузетости.*

### **Овим Планом се прописује дозвољени индекс заузетости.**

Максимални индекс заузетости у оквиру подручја плана дефинисан је у предходним поглављима у зависности од намене и просторне целине.

## **3.5. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА**

*Према Правилнику о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл.гласник РС”, бр. 69/10, 16/11) и Закону о планирању и изградњи, план садржи највећу дозвољену висину или спратност објекта, а по правилу дозвољена висина објекта се дефинише висинским kotaма.*

### **Овим Планом се прописује спратност објекта.**

- Минимална конструктивна спратна висина стамбених намена је 3 m.
- Минимална светла спратна висина приземља пословних намена је 4 m.
- Максимална светла спратна висина стамбених просторија је 4 m.
- Максимална светла спратна висина пословних просторија је 6 m.
- Максимална спратна висина производних објеката зависи од технолошког процеса.

Максимална спратност објекта у оквиру подручја плана дефинисана је у предходним табелама у зависности од намене и просторне целине.

## **3.6. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ**

На једној грађевинској парцели није ограничен број објеката у оквиру планиране намене и у границама дозвољених индекса за одређену грађевинску парцелу. Под овим условима могу се градити и други објекти у односу на планиране овим планом.

### 3.7. АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ

Сви објекти у границама овог плана, постојећи и нови, подлежу контроли, кроз грађевински пројекат, усаглашености са амбијентом. Посебни захтеви градње су:

- постављање објекта у складу са морфологијом терена, која не ремети драстично постојећу нивелацију;
  - волумен и габарит објекта, прилагодити условима окружења, водећи рачуна о очувању аутентичности предела у којем се објекат гради;
  - примењени материјали морају бити природни;
  - препоручује се облик крова четвороводан или вишеводан; кров без надзидка.
- Стрехе и забати.
    - Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90 m.
    - Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.
    - Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.
    - Код постојећих објеката који се реконструишу, а не може се обезбедити услов из става 1 ове тачке, није дозвољено постављање стрехе.
    - Код објеката у низу и објеката у прекинутом низу забатни зид не сме прећи висину суседног постојећег објекта уколико је постојећи објекат изграђен у складу са овим планом.
  - Нису дозвољена два нивоа поткровних етажа.

### 3.8. ЗЕЛЕНИЛО

Не постоје значајније зелене површине које су у приватном власништву осим осталог заштитног зеленила. Зеленило у оквиру приватних парцела је углавном неуређено, постоји просторна могућност формирања значајнијих уређених зелених површина у постојећем грађевинском земљишту на већ изграђеним парцелама што може допринети укупном квалитету живљења. Након формирања и уређења овог зеленила те површине ће се укључити и унапредити укупни систем зеленила у насељу.

Реконструкцијом постојећих зона и изградњом нових потребно је обезбедити простор за зеленило. Све постојеће зелене површине власници су обавезни да уређују, а све слободне површине у оквиру парцела да озелене.

За све врсте и површине зеленила водити рачуна о константном одржавању и обнављању зеленог фонда.

Зелене површине појединачних парцела у оквиру становања ниске густине имају важну улогу са санитарно-хигијенског становишта, а пружају и интимније повезивање човека са природом. Врт око куће обезбеђује мир, хигијенске услове становања без буке и прашине и ствара могућност активног одмора.

У врту могу да постоје следеће функционалне зоне: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак и сл.

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно - архитектонски елементи као и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејзажом и општим условима средине (мора се узети у обзир и отпорност дрвећа и шибалга према диму и штетним гасовима). Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак.

Због специфичног облика постојеће грађевинске парцеле у насељу ( парцеле су углавном релативно правилног, издуженог правоугаоника ) на којима су објекти грађени у предњем делу парцеле, према улици, постављени на регулационој линији, формиран је значајан део задњег дворишта на парцели па је на тим просторима врло важно формирати мале, уређене и полуинтимне зелене оазе, у приватном власништву али са

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

могућношћу међусобног физичког повезивања. Циљ је формирање квалитетних и компактних зелених површина у оквиру блокова индивидуалног становања које би, заједно са осталим зеленим површинама у насељу (углавном јавним) у значајној мери унапредиле квалитет живота становника ових блокова.

Основна улога ових површина је побољшање животне средине, односно микроклиме, одмор и рекреација. Ове зелене површине треба повезивати са осталим категоријама зеленила у јединствен систем, а пешачким стазама остварити најкраће правце ка околним садржајима.

Тамо где има просторних могућности, зелене површине треба уредити стазама и мобилијаром.

Избегавати биљне врсте са алергеним својствима, трновите и отровне, увезене. Озелењавање мора да буде вишефункционално: заштита од ветра и буке, визуелна и просторна баријера, засен, стварање пријатног амбијента за боравак и рад.

Постојећи дрвореди и украсно зеленило сачуваће се и заштитити од планираних грађевинских интервенција, у хоризонталном и вертикаланом смислу.

Озелењавање вршити садницама које су отпорне на загађивање, орезивање, ентомолошка и фитопатолошка обољења, а могу образовати високе, развијене и компактне крошње.

### Остало заштитно зеленило

На површинама осталог заштитног зеленила могућа је изградња објеката и мреже инфраструктуре, у складу са условима надлежних институција, уз услов визуелног прилагођавања амбијенту зеленила и уређењу и враћању земљишта и површина у првобитно стање пре извођења радова.

Објекти који могу да се граде на површинама осталог заштитног зеленила, али искључиво на **непошумљеним површинама** (чистине, пропланци, девастиране површине уз пут и сл.) су:

- пратећи објекти (шанк-барови, настрешнице, одморишта, просторије за опрему и сл.); и
- партерно уређење (одморишта, стазе и сл.).

За изградњу објеката и уређење површина обавезно употребљавати искључиво природне материјале (дрво, камен, шиндра) и традиционалне форме усклађене са окружењем.

Пратећи објекти (шанк-барови, одморишта, просторије за опрему и сл.) могу бити површине до 40 m<sup>2</sup>, максималне спратности П+Пк.

Највеће дозвољене висине настрешница су 7 m'.

Дозвољена удаљеност објекта од суседне парцеле је 2,5m.

### Минимални степен комуналне опремљености парцеле на којој се дозвољава изградња:

- нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију,
- за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката и правилима прописаним овим планом.
- индивидуални начин грејања

### **3.9. МОГУЋЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА**

На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

Табела 10: Правила за реконструкцију постојећих објеката

доградњу нових етажа	– до дозвољене максималне висине;
доградњу објекта	– доградње и надоградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом
доградњу крова изнад равне терасе објекта	– ради санације равног крова; – без нарушавања венца; – са скривеним олуцима; – макс. нагиб до 30 степени
реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора	– без повећања висине објекта и промене геометрије крова уколико се прелазе параметри – реконструкцију или доградњу крова извести са надзитком максималне висине 1,6 m мерено од коте пода до прелома косине крова
реконструкцију фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације	– дозвољава се
реконструкцију фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа	– дозвољено је само на нивоу целог објекта, једнообразно
доградњу вертикалних комуникација (степениште, лифт)	– дозвољава се
претварање стамбених у пословни простор	– дозвољава се
претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у стамбени простор	– дозвољава се, осим код подземних етажа које немају отвор на фасади висине веће од 80cm.
реконструкција објеката (санација, фасаде, конструкције, инсталација, функционална реорганизација)	– дозвољава се

### **3.10. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ У ЗАШТИЋЕНИМ ПРОСТОРИМА**

У складу са законским обавезама, условима надлежних предузећа, установа и институција, одговарајућим уредбама или одлукама, техничким прописима и другим обавезама установљавају се заштитни појасеви, заштитне зоне, зоне контролисаног коришћења и забрањене или ограничене изградње – заштићени простори или објекти.

Заштићени простори и објекти су дефинисани у плану на одговарајући начин: текстуално и (или) графички.

Заштитни појас утврђен условима надлежног предузећа или институције је обавезујући.

У заштићеним просторима се морају поштовати утврђене мере заштите.

За коришћење и изградњу на земљишту на коме је установљен вид заштите надлежан је орган који је утврдио заштиту или предузеће или институција која управља земљиштем.

На простору предвиђеном за заштитни појас не могу се градити објекти и вршити радови супротно сврси због које је појас успостављен.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

---

У правилима грађења за мрежу и објекте инфраструктуре утврђени су заштитни појасеви. Постојећи објекти изграђени у заштитном појасу могу се реконструисати у постојећем габариту и са постојећом спратношћу само уз сагласност предузећа или институције која је утврдила зону заштите, осим у случају када је то већ плански другачије решено.

У заштитном појасу дозвољава се изградња других врста инфраструктуре уз обавезу поштовања услова укрштања и паралелног вођења у складу са техничким прописима.

Надземни и подземни инфраструктурни водови се постављају на основу траса утврђених у графичким приказима. Локације објеката и траса инфраструктуре су у Плану оријентационе и могу се пројектном документацијом кориговати уколико то услови терена захтевају.

У зонама забрањене изградње није дозвољена изградња нових објеката осим у случају да дође до промене у режиму заштите па се у складу са тиме промене и услови надлежног предузећа или институције.



### III СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

У складу са одредбама члана 13., 25. и 26. Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20), **План генералне регулације Гамзиградске бање** је основ за:

- Издавање информације о локацији;
- издавање локацијских услова;
- израду пројекта парцелације и препарцелацију;
- формирање овим Планом планираних грађевинских парела.

Издавање информације о локацији и локацијских услова врши се у складу са правилима дефинисаним овим планом. За све што није дефинисано правилима уређења и грађења примењиваће се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/2015.), односно важећа законска регулатива.

Приликом издавања локацијских услова, за све грађевинске парцеле које плански имају обезбеђен излаз на јавну саобраћајну површину, није потребно тражити накнадне услове за прикључење на саобраћајну инфраструктуру од управљача пута.

Планом генералне регулације Гамзиградске бање прописана је обавезна израда урбанистичких пројеката за одређене локације или објекте, али се они могу радити и на другим локацијама за потребе уређења, изградње или реконструкције објеката и површина јавне намене, уз претходно прибављено мишљење Комисије за планове.

За просторе у обухвату обавезне израде Урбанистичког пројекта није дозвољено издавање локацијских услова до потврђивања УП. Локацијски услови ће се издавати на основу потврђеног УП.

•Овим планом генералне регулације прописује се **обавезна израда урбанистичког пројекта** за:

- Туристички садржаји - Хотели
- Туристички садржаји – Здравствени туризам
- Туристички садржаји – Омладинско село  
(Дозвољава се фазна израда УП, односно у зависности од могућности и потреба инвеститора је могуће обухватити и мањи простор. Такође се дозвољава да се УП-ом, јавне саобраћајне површине у оквиру обухваћеног простора, по потреби укину или помере.)
- Спорт и рекреација
- Туристички садржаји – Апартмани – рента виле у оквиру заштићене околине културног добра
- Изградњу инфраструктурних система који нису дефинисани планом а за чију изградњу нема разлога за експропријацију.

•**Разрадом кроз јавни архитектонско-урбанистички конкурс** - Овим планом се не предвиђа обавезна израда јавног архитектонско-урбанистичког конкурса, али град има могућност расписивања истих за целине са посебним урбанистичким вредностима.

Урбанистички пројекти се могу радити за појединачне намене или за више намена у оквиру целине. Минимални обухват УП је грађевинска парцела.

Могућа је парцелација и/или препарцелација јавних саобраћајних површина са могућношћу фазне реализације, тако да свака фаза представља функционалну целину. Минимални обухват пројекта парцелације / препарцелације је грађевинска парцела која је планирана овим Планом.

Приликом израде техничке документације, ради унапређења решења, у оквиру дефинисане регулације могуће је мењати елементе попречног профила и нивелације саобраћајница, као и планирану инфраструктуру и њен распоред.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГАМЗИГРАДСКЕ БАЊЕ

У свим постојећим улицама, у првој фази, где год је то могуће градити мрежу инфраструктуре у оквиру постојеће катастарске парцеле улице, а у другој фази формирати грађевинску парцелу и реконструисати саобраћајницу у складу са планом.

Границе дате на графичком прилогу бр. 9. „Начин спровођења Плана“ су оријентационе, тачне границе пројекта биће дефинисане израдом прописаних пројекта.

### САСТАВНИ ДЕЛОВИ ПЛАНА СУ:

#### • ПРИЛОЗИ:

- Елементи саобраћајница
- Координате граничних тачака

#### • ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА:

1. Катастарско-топографски план са границом плана.....	1:2 500
2. Постојећа намена површина.....	1:2 500
3.1-3.2 Регулационо нивелациони план.....	1:1 000
4. План површина јавне намене .....	1:2 500
5. Планирана намена површина.....	1:2 500
6. Подела простора на урб. Зоне и просторне целине.....	1:2 500
7. Заштита простора .....	1:2 500
8. План мреже и објекта комуналне инфраструктуре.....	1:2 500
9. Начин спровођења Плана .....	1:2 500

#### • ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА:

- Одлука о приступању изради урбанистичког плана
- Оверен катастарско-топографски план
- Рани јавни увид
- Услови и мишљења надлежних органа и институција
- Стратешка процена утицаја плана на животну средину
- Подаци о обављеној стручној контроли, јавном увиду и другим расправама Плану
- Одлука о усвајању плана

План генералне регулације Гамзиградске Бање ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном листу града Зајечара

СКУПШТИНА ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

Број:.

Председник Скупштине града Зајечара