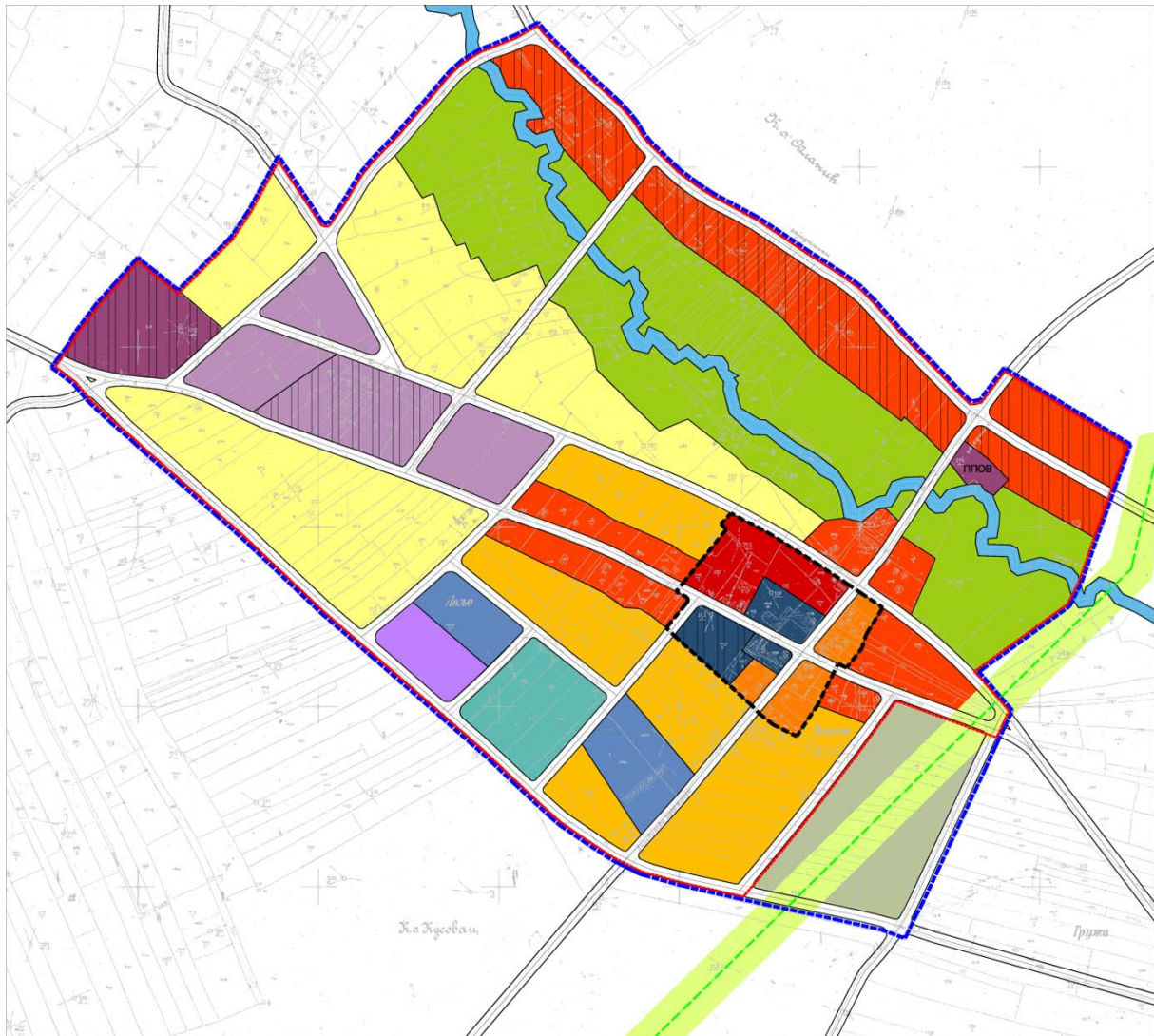


**ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА УРБАНИЗАМ - КРАГУЈЕВАЦ**

**ПЛАН ОПШТЕГ УРЕЂЕЊА  
ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО ТОПОНИЦА  
У ОПШТИНИ КНИЋ**



**Крагујевац, март 2009.**

**ИНВЕСТИТОР**

**ОПШТИНА КНИЋ**

**НОСИЛАЦ ПОСЛА**

**ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА УРБАНИЗАМ - КРАГУЈЕВАЦ**

**ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЈЕ**

Петар Арсенијевић, дипл.инж.грађ.

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА**

Иван Радуловић, дипл.инж.арх.

**РАДНИ ТИМ**

Иван Радуловић, дипл.инж.арх.

Јелена Вукићевић, дипл.еџц

Предраг Димитријевић, дипл.инж.геод.

Александар Ћатић, дипл.инж.грађ.

Никола Тимотијевић, дипл.инж.електр.

Милун Милићевић, дипл.инж.саобр.

Жарко Микић, дипл.инж.маш.

Станко Божиловић, дипл.инж.геод.

Весна Јовановић, дипл.хем.

**САРАДЊА**

Наташа Пантовић, СО Кнић

## **СТРУЧНИ САВЕТ ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА УРБАНИЗАМ - КРАГУЈЕВАЦ**

**Одржан:** 07. 05. 2008. год.

**Назив плана:** ПЛАН ОПШТЕГ УРЕЂЕЊА ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО  
ТОПОНИЦА У ОПШТИНИ КНИЋ

**Носилац посла:** Иван РАДУЛОВИЋ, дипл.инж.арх.

**Инвеститор:** Општина Кнић  
Уговор бр. 350-388/07-01, од 20. 04. 2007. год.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА ЗА ПЛАНИРАЊЕ:

**Мирјана Ћирић, дипл.инж.арх.**

ОСТАЛИ ЧЛАНОВИ САВЕТА:

**Наташа Ивановић, дипл.инж.арх.**

**Весна Савић, дипл.инж.арх.**

**Соња Јовановић, дипл.инж.арх.**

**ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА УРБАНИЗАМ - КРАГУЈЕВАЦ**

**ПЛАН ОПШТЕГ УРЕЂЕЊА  
ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО ТОПОНИЦА  
У ОПШТИНИ КНИЋ**

**Директор:  
Петар Арсенијевић, дипл.инж.грађ.**

**Крагујевац, март 2009.**

# ПЛАН ОПШТЕГ УРЕЂЕЊА ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО ТОПОНИЦА У ОПШТИНИ КНИЋ

## САДРЖАЈ

### ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

#### ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

##### 1. ОПШТИ ДЕО

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ .....	1
1.2. ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА ОПШТЕГ УРЕЂЕЊА .....	1
1.3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА .....	2
1.4. ПОДЛОГЕ ЗА ИЗГРАДУ ПЛАНА ОПШТЕГ УРЕЂЕЊА .....	4
1.5. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	4
1.6. ОСНОВНИ ЦИЉЕВИ И ПРАВЦИ РАЗВОЈА .....	11

##### 2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ .....	14
2.2. ОСНОВНА НАМЕНА ПРОСТОРА .....	17
2.3. ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН.....	17
2.3.1. ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ .....	17
2.3.1.1. ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА.....	18
2.3.1.2. МРЕЖА И ОБЈЕКТИ САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ .....	21
2.3.2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ .....	27
2.4. ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ .....	33
2.5. БИЛАНС НАМЕНЕ ПОВРШИНА.....	34

##### 3. ПРАВИЛА И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

3.1. ПРАВИЛА И МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНИХ ДОБАРА .....	35
3.2. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ .....	36
3.2.1. ЗАШТИТА ЗЕМЉИШТА .....	37
3.2.2. ЗАШТИТА ВОДА.....	37
3.2.3. ЗАШТИТА ВАЗДУХА .....	39
3.2.4. ЗАШТИТА ОД ЈОНИЗУЈУЋЕГ И НЕЈОНИЗУЈУЋЕГ ЗРАЧЕЊА .....	39
3.2.5. ЗАШТИТА ОД БУКЕ И ВИБРАЦИЈА .....	39
3.2.6. ЗАШТИТА ОД АКЦИДЕНАТА .....	39
3.2.7. УПРАВЉАЊЕ ОТПАДОМ.....	40
3.3. ЕКОЛОШКА ВАЛОРИЗАЦИЈА ПРОСТОРА .....	41
3.3.1. ПОДЕЛА НА ЕКОЛОШКЕ ЦЕЛИНЕ .....	41
3.3.2. ВАЛОРИЗАЦИЈА ПРОСТОРА ЗА ДАЉИ РАЗВОЈ.....	43

3.4. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМ. НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА .....	46
3.4.1. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА.....	46
3.4.2. ЗАШТИТА ОД РАТНИХ РАЗАРАЊА.....	48
<b>4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</b>	
4.1. ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ .....	50
4.2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ .....	56
4.3. ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ .....	79
<b>5. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА. ДАЉА ПЛАНСКА РАЗРАДА .....</b>	<b>80</b>

## **ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ КНИЋ .....	1 : 100.000
2. ОСНОВНА НАМЕНА ПРОСТОРА.....	1 : 5.000
3. ОРТОФОТО ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ЗАХВАТА ПЛАНА .....	1 : 5.000
4. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПРОСТОРА.....	1 : 5.000
5. ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ .....	1 : 5.000
6. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА.....	1 : 5.000
7. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ .....	1 : 5.000
8. ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ .....	1 : 5.000
9. ЕКОЛОШКА ВАЛОРИЗАЦИЈА ПРОСТОРА .....	1 : 5.000
10. ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА.....	1 : 5.000

## **УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА**

# 1. ОПШТИ ДЕО

## 1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

ПЛАНСКИ ОСНОВ за доношење Плана општег уређења за насељено место ТОПОНИЦА у општини Кнић:

- Просторни план Општине Кнић.
- Просторни план подручја посебне намене сливног подручја акумулације "Туачки напер".
- Просторни план Републике Србије.

ПРАВНИ ОСНОВ за доношење Плана општег уређења за насељено место ТОПОНИЦА у општини Кнић:

- Закон о планирању и изградњи (Сл.гл.РС бр. 47/03 и 34/06)
- Одлука о изради Плана општег уређења за насеље Топоница, бр. 350-161/2007-02, од 27.12.2007.

## 1.2. ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА ОПШТЕГ УРЕЂЕЊА

Подручје Плана општег уређења за насељено место ТОПОНИЦА, обухвата простор од 99,86 ха, од тога око 97 ха у КО Топоница и око 3 ха у КО Опланић.

### Опис границе захвата плана

Граница захвата плана почиње од тромеђе коју чине кп.бр.858, 857 и кп.бр.1271(пут за Бечевицу). Од ове тромеђе граница иде граничном линија кп.бр.858 са кп.бр.851 и кп.бр.860, затим наставља граничном линијом:

- кп.бр.859 са кп.бр.860,861/1 и 861/2,
- кп.бр.872/2 са кп.бр.871,870 и 872/1,
- кп.бр.875 са кп.бр.876 и кп.бр.877,
- кп.бр.1272(пут)са кп.бр.877,878,879 и 880,

и долази до тромеђе коју чине кп.бр.880,1272 и кп.бр.1281(пут). Од ове тромеђе граница пресеца пут кп.бр.1281 и наставља левом страном пута кп.бр.1273 са кп.бр.881. Затим пресеца пут кп.бр.1267 и долази у тромеђу коју чине кп.бр.1267(пут), 819 и кп.бр.883. Од ове тромеђе граница наставља левом страном пута кп.бр.1267 са кп.бр.883 и 886 и долази у међну тачку бр.21. Од међне тачке бр.21 граница захвата пресеца кп.бр.1274(пут), наставља граничном линијом пута кп.бр.1274 са границом КО Опланић и долази до регионалног пута Р-212v, од њега иде левом страном у дужини од 75 м, одатле га пресеца и иде паралелно са трасом пута из правца Кнића дужином од 210 м. Од ове тачке граница захвата иде до тромеђе коју чине кп.бр.1121,1122 и кп.бр.1282 (Топоничка река) све из КО Топоница. Од ове тромеђе граница наставља граничном линијом кп.бр.1121 са кп.бр.1122 и кп.бр.1123 и долази у тромеђу кп.бр.1121,1123 и 1124/1. Граница затим наставља граничном линијом:

- кп.бр.1124/1 са кп.бр.1123,1131/1,1133,1134 и 1135,
- кп.бр.1158/2 са кп.бр.1126 и кп.бр.1130,
- кп.бр.1279 са кп.бр.1158/1 и кп.бр.1159,

а затим пресеца кп.бр.1279(пут) и долази у тремеђу коју чине кп.бр.1279,1182/2 и 1181. Од ове тремеђе граница наставља граничном линијом:

- кп.бр.1181 са кп.бр.1182/2 и кп.бр.1185/2,
- кп.бр.1176/1 са кп.бр.1185/3, 1191/1 и 1191/2,
- кп.бр. 1176/2 са кп.бр.1191/2 и кп.бр. 1193,
- кп.бр. 1175 са кп.бр. 1193,
- кп.бр. 1172 са кп.бр. 1193 кп.бр. 1199/1,
- кп.бр. 1171 са кп.бр. 1195 и кп.бр.1196,
- кп.бр.1205 са кп.бр. 1196,1198 и кп.бр.1191/1,
- кп.бр.1211 са кп.бр. 1199/1 и кп.бр. 1199/2,
- кп.бр. 1217/1 са кп.бр. 1200/2,1200/1 и кп.бр.1201/2,
- кп.бр.1217/2 са кп.бр. 1201/1,1201/2 и кп.бр. 1202,
- кп.бр. 1218 са кп.бр. 1202,
- кп.бр. 1225 са кп.бр. 1202 и кп.бр. 1203,

и долази у тремеђу коју чине кп.бр.1203,1204 и кп.бр. 1226. Од ове тремеђе граница наставља граничном линијом кп.бр.1203 са кп.бр.1204, затим пресеца "Бановински пут II реда" (пут за Борач) и долази у међну тачку бр.6. Од међне тачке бр.6 граница наставља граничном линијом КО Кусовац са кп.бр.1041,1040 и кп.бр.1062/1 и долази у међну тачку бр.9. Од међне тачке бр.9 граница наставља граничном линијом кп.бр.1039 са кп.бр.1062/1 и кп.бр.1063. Затим граница наставља граничном линијом :

- кп.бр.1063 са кп.бр.1039 и кп.бр.1036,
- кп.бр.1065/3 са кп.бр.1036, 1035,
- кп.бр. 1066 са кп.бр.1035 и кп.бр. 1032,
- кп.бр. 1072/1 са кп.бр. 1032,1033,1031,1030,1028,1027/1 и 1026,
- кп.бр. 1073 са кп.бр. 1026,1025 кп.бр. 1024,
- кп.бр. 1076/1 са кп.бр. 1023 и кп.бр.1023,
- кп.бр.1022 са кп.бр. 1075/1,1076 и кп.бр.1079,
- кп.бр.1020/2 са кп.бр. 1079,1080 и кп.бр. 949,
- кп.бр. 1020/1 са кп.бр. 949, и кп.бр.948,
- кп.бр.950 са кп.бр. 948 и кп.бр. 947/2,
- кп.бр. 951са кп.бр. 947/1,946 и кп.бр.943/3,
- кп.бр. 943/3 са кп.бр. 957/1,
- кп.бр.945/2 са кп.бр. 957/1,957/2, 957/3 и кп.бр.958/1,
- кп.бр. 945/1 са кп.бр. 958/1, и кп.бр.958/2,
- кп.бр.959 са кп.бр. 944,943 и кп.бр. 942,
- кп.бр. 961/2са кп.бр. 942,941/2 и кп.бр.941/1,
- кп.бр. 961/1 са кп.бр. 941/1,

и долази у међну тачку бр.5.Од ове међне тачке граница иде левом страном пута кп.бр.1271 кога пресеца и долази у почетну тачку овог описа.

### **1.3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА**

#### **Извод из Просторног плана Републике Србије**

По опредељењима ППРС село треба да постане конкурент граду као животни амбијент. Циљеви уређења и планирања села према ППРС су:

- омогућавање друштвено економског и социјалног развоја.
- заустављање депопулације и својеврсна демографска обнова.
- активирање природних локалних потенцијала са циљем дугорочног перспективног развоја.



- побољшање комуналног и осталог стандарда.
- стварање услова за економску сигурност.
- очување и унапређење екологије села.

Село треба ревитализовати и обновити, а урбане садржаје тако конципирати, тако да села буду пожељна средина за квалитетан живот.

### **Извод из Просторног плана општине Кнић**

Просторни план Општине Кнић донет је 1988. године, као концепт свеобухватног дугорочног развоја и глобалне територијалне организације Општине Кнић.

Кроз ППО Кнић потенцирају се карактеристичне планске одреднице, које дугорочно дефинишу место, положај и значај насељеног места ТОПОНИЦА у ширим просторним целинама које овај плански документ обухвата.

ТОПОНИЦА је у мрежи насеља општине, сврстана у центар заједнице села, са гравитационим подручјем које обухвата два секундарна сеоска центра (село Борач и село Баре са својим гравитационим подручјем), као и шест примарних сеоских насеља (Опланић, Гривац, Кусовац, Брестовац, Бечевица, Коњуша).

Због велике временске дистанце израде Плана општег уређења и Просторног плана општине, као плана вишег реда, његова планска и функционална решења треба у најкраћем року преиспитати новим планским документом на нивоу општине, уз усвајање стратешких циљеве просторног развоја ширег подручја, а у циљу реализације идеје одрживог развоја, засноване на принципима Агенде 21, НАВИТАТ II и других декларација и повеља које обавезују Републику Србију и њене општине да их поштују и примењују у планирању и остваривању планских решења, а која се односе на заштиту просторних ресурса, уређење простора и просторни развој.

### **Извод из Просторног плана подручја посебне намене сливног подручја акумулације "Туцачки напер"**

Просторни план сливног подручја донет је у циљу реализације акумулације "Туцачки напер" на реци Гружи, која представља најважнији део Ибарско-шумадијског регионалног система водоснабдевања. Гружански водоводни систем је од реализације, имао минималну средњу годишњу производњу 93 л/с, максималну 665 л/с, док је просечна годишња производња износила 445 л/с.

Просторни план сливног подручја успоставља зоне санитарне заштите изворишта водоснабдевања (акумулације). Захват Плана општег уређења за насељено место ТОПОНИЦА, налази се у широј зони заштите, где се (према важећим прописима), забрањује: изградња инвестиционих објеката у гранама индустријске производње чије отпадне воде садрже опасне и штетне материје; изградња објеката становништва у насељима (септичке јаме, стаје и други пратећи објекти) без претходно прибављене сагласности и санитарне дозволе; складиштење и употреба отпадних штетних материја; сахрањивање угинулих животиња; бацање и депоновање отпада; вршење пољопривредне производње без успостављене контроле и надзора хемијског и биолошког састава подземне воде на контролним пунктовима.

Од прворазредног значаја за све чиниоце у локалној самоуправи, када је ово сливно подручје у питању, је поштовање прописа у области заштите природних ресурса и животне средине, а посебно препорука, приоритета и

методологије у области заштите вода, из Водопривредне основе Србије и Европске директиве о водама.

Неминовно је усклађивање надлежности, нарочито при уређењу простора и изградњи објеката на водном земљишту, како би се остварила компатибилност интереса: заштита водног режима, заштита животне средине и др. Све активности у простору које утичу на промену квалитета воде у водоносним слојевима или површинским токовима, морају бити усмерене на спречавање штетног утицаја и обезбеђивање захтеваног квалитета воде.

## **1.4. ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ОПШТЕГ УРЕЂЕЊА**

Као графичка основа за израду плана на располагању су следеће подлоге:

1. Катастарски планови у размери 1:2.500 умањени на 1:5.000, са вертикалном представом урађеном уз ортофото план.
2. Ортофото план урађен за размеру 1: 5.000.

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

### **1.5.1. ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ**

#### **Геолошке и инжењерско-геолошке карактеристике**

За потребе израде ППО Кнић урађени су основни елементи о инжењерско-геолошким карактеристикама терена, који се користе и при изради овог плана. Код разраде Плана општег уређења, тј за потребе планова детаљне регулације, потребно је вршити геолошка истраживања за овај ниво планске документације. Код већих инвестиционих радова неопходно је извршити детаљнија истраживања са аспекта микросеизмике и инжењерске геологије. Геолошку подлогу подручја насеља ТОПОНИЦА чине класити кречњаци и глине са угљем. На предметном подручју присутна је слаба ерозија.

#### **Сеизмичке карактеристике**

За подручје плана није вршена микросеизмичка реонизација. Као показатељ сеизмичности узима се податак са опште карте Југославије. Простор је у захвату регије која је изразито турско подручје. Приликом извођења и изградње већих инвестиционих захвата, неопходна су детаљнија инжењерско-геолошка и микро-сеизмичка испитивања, која су прописана за такву врсту објеката. На привременој сеизмолошкој карти СФРЈ, која приказује максимално догођене интензитете земљотреса за период до 1982.год, Топоница се налази у зони 9° MCS скале.

#### **Рељеф**

Територија насеља Топоница, део је горње Груже - горњогружанске котлине, тј. део слива реке Груже изнад профила у клисури Туцачки напер. Подручје Груже, у погледу рељефа веома је разноврсно, како по облицима тако и по времену и начину постанка. Углавном је заступљен брдски и ниско планински рељеф.

#### **Хипсометрија**

Насеље Топоница налази се у висинској зони између 200 - 500m (брдски рељеф).

## **Експозиције**

У оквиру планског подручја, већи део центра насеља је осојно експониран, док је источни и делимично југозападни део, са присојном експозицијом.

## **Нагиби**

Око 40% подручја плана, углавном у западном и североисточном делу, има нагиб 5-10 %. Највиши су нагиби у западном делу, где се надморска висина креће до 310 м. Идући ка истоку надморска висина се смањује, тако да на крајњем истоку подручја плана износи око 280 м. Са надморском висином опада и нагиб, који у централном делу подручја износи од 0-5 %.

## **Педолошке карактеристике**

Према педолошкој карти рађеној за ППО Кнић, на територији Топонице јављају се два типа земљишта:

1. Смоница у лесивирању (оподзољавању), заузима знатан део територије насеља Топоница. Ово земљиште је погодно за обраду, али због деструктивних процеса захтевају се мелиоративне мере, које се углавном свODE на калцификацију и хумизацију.
2. Гајњача у лесивирању, заузима мали источни део територије насеља Топоница. Неопходна мера за поправљање производних способности ове врсте земљишта је калцификација.

## **Климатске карактеристике**

На основу анализираниог климата подручја (подаци са ГМС Крагујевац, 1950 - 1996.), може се закључити да слив реке Груже, коме припада и насеље Топоница, има умерено континенталну климу са могућношћу мањих одступања, а посебно могућношћу већих падавина које изазивају бујичне надоласке и поплаве.

## **1.5.2. ДЕМОГРАФСКИ И ДРУШТВЕНО-ЕКОНОМСКИ РАЗВОЈ**

План општег уређења насеља Топоница, обухвата насеље Топоницу, која представља централно место коме гравитира становништво: Бечевице, Борча, Брестовца, Драгушице, Коњуше, Кусовца, Опланића, Претока и Радмиловића.

### **Демографске карактеристике**

На основу статистичких података, евидентирано је смањење боја становника, како у самом насељу Топоница (71 становник), као и у насељима која гравитирају Топоници.

Велики утицај на кретање становништва, имали су процеси урбанизације и индустријализације који су започети након Другог светског рата, и чије су последице довеле до процеса деаграризације, који још увек трају и све су интензивнији. На промет броја становника битно су утицали и географски положај општине, као и социо-економски положај становника.

Анализирана витална обележја становништва указују на неповољну демографску слику, која се негативно одражава на просторни развој средине.

Просечна старост становника насеља Топоница је 45,5 године, што спада у стару популацију. Слична ситуација је и у читавој општини Кнић. Чак 29,3% становништва у гравитационом подручју насеља Топоница чини становништво

старије од 65 година, док је контингент радно способног становништва (25-59 год.) око 40%.

У међупописном периоду 1991-2002.год, у Топоници, као и у насељима која јој гравитирају, запажа се смањење броја домаћинства, као и смањење просечне величине домаћинства са 3,4 на 3,2 члана. Доминантна су двочлана домаћинства, а затим једночлана и трочлана. У Топоници је 80% домаћинства са газдинством, а у насељима гравитационог подручја чак 95%.

На основу свега може се оценити да је општа демографска ситуација на посматраном подручју неповољна. Пад укупног броја становника (перманентно од 1953. године), ниска стопа наталитета, негативан природни прираштај, висок индекс старења - све су то карактеристике популације која се налази у стадијуму дубоке демографске старости. Погоршавање старосне структуре и виталних карактеристика популације не може допринети побољшању демографске ситуације у наредном периоду, али је потребно одговарајућим мерама демографске и социјалне политике бар ублажити даље негативне тенденције.

### **Пројекција становништва**

На основу утврђених биодинамичких карактеристика популације, досадашњих развојних тенденција, планираних мера демографске политике, као и прогнозираног привредног и укупног друштвеног развоја, у периоду 2002-2020.год, за посматрано подручје, прогнозиран је благи пораст броја становника у самом насељу Топоница на 340 становника, са гравитационим подручјем од 3.000 становника.

Од укупног очекиваног броја становника на територији насеља Топоница и њеног гравитационог подручја (3340), 3,5% чиниће узраст до 6 година (117 становника), 8% од 7 до 15 година (267), 4% од 16 до 19 година (134), 3,5% од 20 до 24 године (117), 40% радно способни контингент од 25 до 59 година (1336), 13% од 60 до 64 године (300) и 32% старији од 65 година (1069 становника).

Уколико се остваре очекивања о броју планираних становника, са просечно 3 члана по домаћинству, у самој Топоници можемо очекивати 113 домаћинства, а у гравитационом подручју око 1000 домаћинства која су упућена на Топоницу.

### **Друштвено-економски развој**

Основни синтетички показатељ нивоа развијености неког подручја је национални доходак у посматраној години (друштвени бруто производ умањен за амортизацију, као новостворена вредност). По овом показатељу, општина Кнић је у знатном заостатку за просеком Србије, која увелико заостаје за европским земљама. Остварени национални доходак по становнику општине Кнић у 2005. години износи 84,1% просечно оствареног дохотка на нивоу Републике, док је степен запослености (15,2%) далеко испод просека Србије од 36,9%.

У постојећој структури коришћења простора насеља Топоница, пољопривредно земљиште је доминантно. Закључци о постојећој пољопривредној производњи су следећи:

- довољан потенцијал, мала продуктивност.
- зависност производње од спољних фактора.
- нужност преоријентације (од квантитета ка квалитету).
- недовољна акумулација капитала и недостатак инвестиција.
- мала величина поседа и старачка домаћинства.

У насељу Топоница нема локационо-развојних могућности за стварање већих радних зона. У том смислу, развој производно-пословне активности, оријентисаће се на формирање мањих комплекса малих и средњих предузећа, као и развој мале привреде у оквиру основне намене руралног и породичног становања. Неопходно је истражити сличне модалитете развоја малих капацитета заснованих на коришћењу локалних ресурса (нпр. пољопривредних сировина).

Разне услужне делатности су врло заступљене (у оквиру основне намене руралног и породичног становања), а карактерише их лака прилагодљивост, па су готово увек профитабилне и запошљавају значајан број локалног становништва.

Обнова и ревитализација привреде мора се заснивати на оним врстама делатности које ће испунити следеће:

- пласирање производа који су тржишно прихватљиви,
- брзо ефектуирање планираних инвестиција,
- већа профитабилност,
- ангажовање већег броја радне снаге,
- диверсификованији и квалитетнији асортиман производа.

### 1.5.3. КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА

Површина Плана општег уређења за насељено место ТОПОНИЦА износи око 100 ха.

У постојећем стању, земљиште се користи на следећи начин:

1. <i>Изграђено земљиште</i> .....	28,1 ха
- јавне површине .....	8,8 ха
- остале површине.....	19,3 ха
2. <i>Неизграђено земљиште</i> .....	71,9 ха
- продуктивно земљиште .....	69,3 ха
- водне површине .....	2,6 ха
УКУПНО .....	100,0 ха

#### Јавне површине

Постојеће јавне површине на територији обухваћеној Планом општег уређења, чине објекти и површине за јавну употребу, и коридори саобраћајне и комуналне инфраструктуре:

На подручју Плана општег уређења, постоји матична осморазредна **основна школа** лоцирана у јужном делу централне зоне насеља, која тангира саобраћницу за Борач. Основну школу похађају ученици насеља Топоница, као и насеља у гравитационом подручју која немају основну школу, или имају само четвороразредну школу, а основна школа у Топоници им је матична школа. Према подацима из ове образовне установе, основну школу "Свети Сава" похађа око 370 ученика, док је укупан број запослених, који обухвата наставно и ваннаставно особље, око 70. Школа ради у две смене. Укупна површина комплекса основне школе износи око 1,7 ха, са око 1000 м<sup>2</sup> бруто развијене грађевинске површине и отвореним спортским теренима за рукомет, кошарку и одбојку. Анализом школског простора, уочава се да школе задовољава норматив 20-25 м<sup>2</sup>/ученику за школско двориште, али не задовољава норматив од 8м<sup>2</sup>/ученику школског простора за рад у једној смени. За задовољење овог норматива недостаје око 500м<sup>2</sup> БРГП, при чему треба водити рачуна и о

нормативу од 2м<sup>2</sup>/ученику за учионички простор. У планском периоду, потребно је доградити и реконструисати постојећи објекат у циљу задовољења норматива за планирање објеката основног образовања, док постојећи простор намењен развоју школских функција, задовољава демографске пројекције функционалне добне групе школске популације, за гравитационо подручје насеља Топоница.

С обзиром да на подручју Плана општег уређења не постоји објекат **дечје заштите**, потребно је планирати дечју установу у оквиру простора који се користи за развој школских функција (као посебан објекат или доградњу постојећег објекта), према демографској пројекцији, тј. функционалној добној групи предшколског узраста, а применом норматива: 8-10м<sup>2</sup>/кориснику објекта; 25-30м<sup>2</sup>/кориснику земљишта.

**Здравствена делатност** на примарном нивоу, спроводи се у објекту Амбуланте, која је у самом центру насеља, у оквиру јавне површине на којој је смештен и објекат Месне канцеларије (0,35ха). Објекат је бруто развијене грађевинске површине око 150 м<sup>2</sup>, а у оквиру њега је амбуланта опште лекарске праксе и зубна амбуланта, са око 10 запослених. Амбуланта у Топоници представља део Дома здравља "Кнић". Објекти здравствене делатности на примарном нивоу, планирају се у центрима насеља, према следећим нормативима који се односе на број становника територије коју опслужују: површина објекта 0,06-0,09м<sup>2</sup>/становнику; површина земљишта 0,3-0,4м<sup>2</sup>/становнику. Простор који се користи за ову намену задовољава норматив за површину земљишта, али не задовољава норматив за површину објекта, па му је, у оквиру постојећих просторних оквира, потребно још мин 50 м<sup>2</sup> (доградња или надоградња постојећег објекта Амбуланте).

Објекти **јавних функција и служби** саставни су део система централних насељских функција, и лоцирани су на раскрсници главних насељских саобраћајница. Преко ових делатности, насеље Топоница остварује контакте са гравитационим подручјем, непосредним окружењем, а преко општинског центра и ширим простором:

1. Делатност *културе* у насељу се обавља у наменском објекту Дома културе, који се само делимично користи у те сврхе, иако има укупну површину од око 700м<sup>2</sup>. Према општим нормативима за објекте културе (0,2м<sup>2</sup>/становнику), постојећи објекат задовољава дугорочне потребе насеља Топоница и гравитационог подручја. У том смислу, потребно је увести, организовати и проширити постојећи културни програм. Могуће је и проширење капацитета објекта у оквиру постојећег простора (око 0,5 ха), али само у оквиру намене јавних функција и служби (управа, администрација, култура, информисање, издавачке делатности, наука).

2. Објекат *управе* у насељу представља објекат Месне канцеларије, лоциран на јавној површини коју дели са објектом Амбуланте. Могуће проширење капацитета могуће је остварити на матичне локације, или у оквиру парцеле Дома културе.

Једини **спортски објекат** је фудбалско игралиште без пратећих садржаја, неодговарајућих димензија за одвијање спортских такмичења (према прописима FIFA), лоцирано у самом центру насеља, уз путни правац ка Бечевици. С обзиром да постоје просторне могућности, предлаже се измештање фудбалског игралишта на нову локацију, уз увођење нових садржаја намењених спорту и рекреацији (активној или пасивној) становништва свих узраста, на матичној или планираној локацији.

На основу анализе постојећег стања, може се закључити да ниво комуналне уређености и степен **комуналне опремљености** не задовољава потребе насеља, нити гравитационог подручја:

1. *Гробље* је лоцирано је ван захвата плана и задовољава дугорочне потребе насеља.

2. Локација за *зелену пијацу* не постоји. Иако се велики део становништва гравитационог подручја насеља Топоница бави пољопривредом и на тај начин врши самоснабдевање, због разноврсних пољопривредних производа које ово подручје нуди, указује се потреба за формирањем зелене пијаце за свакодневно и повремено снабдевање становништва у насељу, непосредном и ширем окружењу. У оквиру овог простора, потребно је формирати издвојен простор за снабдевање становништва непољопривредним производима. Предложена је локација у оквиру зоне мешовите намене, на простору садашњег фудбалског игралишта.

3. У постојећем стању, *сточна пијаца* се спроводи у оквиру парцеле Дома културе, па је неопходно њено измештање на нову, планом предвиђену локацију за комуналну зону. Предложене су две локације зона мешовите намене (комунална зона/комерцијалне функције) у којима је могуће лоцирати сточну пијацу.

4. *Ветеринарска амбуланта* је лоцирана у централном делу насеља, уз простор у коме је привремено лоцирана сточна пијаца, па је неопходно њено измештање на локацију нове сточне пијаце.

5. Локација за *гробље за угинуле животиње* ову намену не постоји. С обзиром да се већина становништва бави пољопривредном производњом, и да је и сточарство заступљено, намеће се потреба за формирањем ове намене. Међутим, пошто је захват плана у широј зони заштите акумулације "Туцачки напер", где се забрањује сахрањивање угинулих животиња, бацање и депоновање отпада, могуће је само формирање прихватне станице опремљене хладњаком, у ограђеном и заштићеном простору, за случај појаве опасних заразних болести међу животињама. Одређивање локације за ову намену део је стратегије регионалног планирања и уређења простора, уз основну смерницу да се локација дефинише ван насељеног места.

6. Састав отпада у сеоским насељима је разноврстан, па за сваку врсту отпада треба предвидети адекватан начин *одлагања отпада*: стајско ђубриво треба третирати на посебан, технолошки исправан и хигијенски начин; отпатке биљног порекла треба користити за прављење компоста. У постојећем стању комунални отпад се одлаже у оквиру индивидуалних окућница. Присутан је одређен број контејнера за ПЕТ амбалажу. Предлаже се дефинисање локација за постављање контејнера за привремено депоновање комуналног отпада, које би се, на основу уговора са ЈКП "Комуналац", одвозило на депонију у Книћу, до решавања проблема третмана комуналног отпада у складу са Националном стратегијом управљања отпадом, и опредељењем локалне самоуправе за организовање система за рационално управљање отпадом.

7. *Ватрогасни дом* - нема локацију у насељу Топоница. Сектор за спасавање и заштиту од пожара у оквиру МУП-а, лоциран је у згради Општине Кнић, из које се контролише већи део насеља и руралног подручја општине.

## Остале површине

Анализа површина **становања** и стамбеног фонда показују следеће:

- у зонама центра насеља, непосредног окружења и целокупног насеља, постоји већи потенцијал за градњу, као и погушћавање и реконструкцију на изграђеним парцелама.

- истовремено, ово је простор делимично угроженог еколошког капацитета, што намеће ограничење и строгу контролу просторног потенцијала за изградњу.

- евидентиран је смањен број становника, станова и домаћинстава у насељу, као и просечан број чланова домаћинства, али не и смањење просечне величине стана, као ни квантитативног вишка станова. С обзиром на незнатно смањење просечног броја чланова домаћинства, може се рећи да је просечна нето стамбена површина по члану домаћинства незнатно повећана, али је још увек испод норматива (27м<sup>2</sup>/члану домаћинства).

- ниво опремљености станова електроинсталацијама је добар, водом задовољавајући, канализацијом незадовољавајући, док инсталације грејања не постоје.

Зоне становања обухватају површине са претежном наменом становања:

1. *Зоне руралног становања* обухватају класично сеоско становање пољопривредних или мешовитих домаћинстава, са изграђеним стамбеним, економским и помоћним објектима. Овај начин изградње и густина становања (ниска, до 10 станова/ха) заузимају највећи део укупне површине становања (6,0 ха). Основни тип изградње чине породични стамбени објекти у оквиру сеоских домаћинстава, спратности до П+1(+Пк), а грађени као слободностојећи.

2. *Мешовите стамбене зоне са централним функцијама* обухватају претежно породично становање пољопривредних, мешовитих или непољопривредних домаћинстава у зонама непосредног окружења центра насеља. С обзиром да се налазе на главним саобраћајним правцима, преузимају функцију линијског центра, и имају централне, а пре свега комерцијалне садржаје до улице. Овај тип становања заузима значајан део укупне површине становања (5,25 ха).

3. *Зоне вишепородичног становања са централним функцијама* обухватају изграђене вишепородичне стамбене објекте у самом центру насеља, некада у друштвеном власништву, стамбене структуре прилагођене градском типу становања. Приземне етажне ових објеката, углавном су резервисане за централне или комерцијалне садржаје. Овај тип становања заузима врло мали део укупне површине становања (0,3 ха).

Наменом **пословања** обухваћени су мешовито пословање, пословање, комерцијалне и централне функције:

1. *Зоне мешовитог пословања* подразумевају обједињене намене пословања, сервиса, услуга и становања непољопривредног становништва. При томе, становање није доминантна већ пратећа функција, чијим измештањем зона мешовитог пословања прераста у зону пословања. С обзиром да се ове зоне налазе на главним саобраћајним правцима, преузимају функцију линијског центра, па имају и централне/комерцијалне садржаје до улице. Ова намена заузима 1,75 ха у постојећој структури коришћења простора.

2. *Зоне пословања* обухватају појединачне локације објеката пословања, чија је намена везана за услужне делатности, мешовито пословање или мале производне погоне. Мешовито пословање подразумева претежно терцијалне делатности (складишта, трговина на велико, сервиси и сл.) уз могућност организовања производње најнижег нивоа (мали производни погони), и стимулисање оне производње која је прилагођена захтевима планиране



пољопривредне производње. Ова намена заузима 4,0 ха у постојећој структури коришћења простора.

3. *Комерцијалне и централне функције* - комерцијалне (услугне и терцијалне делатности) су највећим делом распоређене у зони линијских центара дуж главних саобраћајних праваца, тамо где теренски услови дозвољавају. То су углавном трговина, занати, финансијско-техничке и друге услуге, сервиси и сл. Ове делатности се јављају као пратећа делатност функције становања, пословања и јавних намена. Потребно је плански подржати евидентирани тенденције формирања линијских центара. У постојећем стању не можемо говорити о систему центара, већ само о традиционалном језгру насеља, у коме се врше услуге и снабдевање становништва, и који садржи терцијалне делатности (трговина, угоститељство, занатство) и јавне намене (управа, култура, здравство).

У насељу Топоница нема локационо-развојних могућности за стварање већих зона **привређивања**. У том смислу, развој производних активности, оријентисаће се на груписање мањих комплекса малих и средњих предузећа у оквиру планиране радне зоне уз постојећи производни комплекс (2,0 ха; око 3000 м<sup>2</sup> БРГП). Груписање производних активности у простору представља повољност са аспекта саобраћајне и комуналне опремљености, и заштите животне средине.

### **Неизграђено земљиште**

Неизграђено земљиште заузима површину од 71,9ха или 71,9% подручја плана, у виду 69,3ха продуктивног земљишта (земљиште под шумама и пољопривредно земљиште) и 2,6ха водне површине (Топоничка река са припадајућим заштитним појасом).

## **1.6. ОСНОВНИ ЦИЉЕВИ И ПРАВЦИ РАЗВОЈА**

### **Процена развојних могућности**

Поставља се захтев повећања друштвеног и личног стандарда становништва који живи на овој територији. За ово су потребне инвестиције, а фактори који утичу на просторни развој су бројни. На основу датих анализа, проистичу препоруке за планирање даљег просторног развоја насеља.

Насеље Топоница, географски посматрано, има повољан положај у јужном делу Шумадије, што планским решењем треба промовисати, и што ће позитивно утицати на даљи развој. Насеље се налази на путу Крагујевац-Борач преко Сумуровца, односно Кнић-Борач преко Драгушице, који се у опланићком пољу међусобно спајају, док се ка северу одваја пут за Баре. Ова саобраћајница пролази кроз центар насеља и преко ње се одвија транзитни саобраћај из правца Борча, односно Бечевице.

Насеље се територијално-просторно интегрише са непосредним окружењем (гравитационим подручјем), које обухвата насеља Борач, Опланић, Гривац, Кусовац, Брестовац, Бечевица, Коњуша, као и насеље Баре са својим гравитационим подручјем (Љуљаци, Кикојевац, Кнежевац). Улога Топонице као централног места за више мањих насеља иницира развој јавних, комуналних, терцијалних и привредних функција. Очекује се интензивно запошљавање у привредно-услужним делатностима.

Развојне могућности са аспекта саобраћајне и комуналне инфраструктуре су позитивни. Постоје сви предуслови да развој

инфраструктуре прати развој насеља, и да задовољи све његове потребе у планском хоризонту. Концепт насељског саобраћаја омогућава квалитативну надградњу у захвату плана.

Број становника у захвату је имао тенденцију континуалног опадања, уз погоршавање старосне структуре и виталних карактеристика популације, па је у наредном периоду потребно, одговарајућим мерама демографске и социјалне политике, ако не допринети побољшању демографске ситуације, онда бар ублажити даље негативне тенденције.

Потребно је извршити валоризацију грађевинског фонда у циљу очувања идентитета насеља и квалитетне урбане реконструкције, уз ревитализацију, презентацију и интеграцију културног наслеђа у савремене токове живота.

Ограничења с аспекта природних услова односе се на степен заштите акумулације "Туцачки напер", могућност сеизмичких потреса, и просторна ограничења за градњу (река Топоница, морфологија терена). Принципи развоја подручја подразумевају и опште принципе заштите животне средине који подразумевају спровођење законских норми и стандарда заштите животне средине. Тиме се остварује одрживи развој подручја. Основне ресурсне потенцијале могуће је користити уз примену одговарајућих мера заштите животне средине, прописаних Планом и Студијом о процени утицаја на животну средину.

### **Општи и посебни циљеви плана**

*Основни циљ* плана је да се моделира економски и еколошки рационалан урбани развој насеља Топоница, усклађен са могућностима и ограничењима у располагању природним и створеним вредностима, и потребама дугорочног социјалног и економског развоја.

*Остали општи и секторски циљеви плана:*

- израда дугорочног планског документа насеља и прилагођавање одредбама Закона о планирању и изградњи.
- планско одређење насеља, у оквиру општине Кнић, метрополитенског подручја Града Крагујевца, функционалног подручја Макрорегије Централне Србије и Републике Србије, а у складу са Стратегијама просторног развоја ових подручја.
- валоризација и планска подршка специфичним предностима позиције насеља у непосредном и ширем окружењу.
- формирање јединственог грађевинског реона, са урбаним целинама, системом центара, јавним објектима и комуналном опремом, уз могућност флексибилног и вишенаменског коришћења простора и физичких структура, а пре свега у оквиру намене становања, ради проширења активности и запошљавања на ширем простору насеља.
- очување објеката насељске опреме са проширењем, посебно за одговарајуће комуналне програме, програме јавних функција и служби, социјалних функција, спорта и рекреације.
- очување простора, објеката и инфраструктуре производних комплекса, уз пуну искоришћеност простора, исказано бројем запослених и стварање услова за нове програме.
- одређење простора за развој малих и средњих предузећа, мале привреде и производног занатства, уз истраживање сличних модалитета развоја заснованих на коришћењу локалних ресурса (нпр. пољопривредних сировина).

- стварање пословног амбијента за јачање приватне иницијативе и поштовање традиционалних вредности, што је врло битно с аспекта превазилажења изражених поларизационих ефеката досадашњег свеукупног развоја и стварања услова за успостављање нових односа између урбаних и руралних подручја.
- развој интерне и екстерне саобраћајне мреже и система јавног превоза (аутобуска стајалишта).
- комплетирање и развој комуналне инфраструктуре, која обезбеђује квалитетне услове становања и одговарајуће стандарде услуга и рада.
- заштита и уређење животне средине, очување еколошког капацитета и дугорочно решење актуелних комуналних потреба.
- формирање планске основе за нови просторни, функционални, економски и еколошки систем, као подлоге за будуће стратегије развоја ширег простора у планском хоризонту.

## 2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

### 2.1. ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

Ради очувања карактера и специфичности простора у захвату плана, а посебно ради побољшања опште урбане и просторне структуре, као и одржања и побољшања укупног еколошког капацитета, извршена је подела простора у захвату плана на урбанистичке целине, које захтевају посебне услове и режиме заштите, уређења и коришћења земљишта.

Урбанистичке целине представљају препознатљиве урбанистичке и еколошке просторне јединице, дефинисане на основу положаја, природних карактеристика, створених вредности и планских поставки. То су вишенаменски простори подељени на мање урбанистичке целине (блокове), формиране на основу планиране регулационе матрице. Ове урбанистичке целине (блокове) дефинишу зоне са јединственим правилима уређења и грађења.

Према карактеру простора и изграђености, претежној намени и међусобним везама, захват плана се детерминише кроз три урбанистичке целине:

**Урбанистичка целина 1 - "Центар"** (површине 36,44 ха) обухвата изворно језгро насеља са плански проширеним функцијама, које представљају основ развоја становања, централних и комерцијалних функција, образовања, здравства, дечје и социјалне заштите, верских објеката, спорта и рекреације, комуналних зона, јавних функција и служби, са делимично формираном саобраћајном и комуналном инфраструктуром. Основне планске интервенције у овој целини подразумевају следеће:

- ределација, реконструкција, промена намене, доградња и изградња у зонама становања, уз очување основне матрице насеља са становањем средњих и малих густина. Зоне становања су потпуно заокружене, али имају услова за проширење.
- уређење и опремање јавних намена (површина, објеката, садржаја и функција).
- опремање зона становања недостајућим функцијама, са развојем система центара (насељски и линијски центар).
- уређење спортских и зелених површина, са проширењем и увођењем богатијег спортско-рекреативног садржаја.
- саобраћајно интегрисање свих функција, уз надградњу саобраћајне матрице.

**Урбанистичка целина 2 - "Радна зона"** (површине 21,46 ха), у складу са постојећим стањем, представљају основ развоја привредног потенцијала насеља, а затим и сеоског становања, пољопривреде и комуналних зона. Основне планске интервенције у овој целини подразумевају следеће:

- груписање мањих комплекса малих и средњих предузећа у оквиру планиране радне зоне уз постојећи производни комплекс (укупно цца 6,3 ха). што представља повољност са аспекта саобраћајне и комуналне опремљености, и заштите животне средине.
- стварање услова за јачање приватне иницијативе, кроз изградњу објеката услужних делатности, мешовитог пословања (претежно терцијалне делатности - складишта, трговина на велико, сервиси) или малих производних погона (мала привреда или производно занатство) у оквиру основне намене становања. Становање у овој целини захтева адекватну инфраструктуру, јер се развија у

комбинацији са пољопривредом (стамбени и економски део домаћинства) и/или малом привредом, производним занатством и пословањем (стамбени, пословни и/или економски део).

- стимулисање делатности прилагођених захтевима планиране пољопривредне производње. Забрањене су све делатности које би, према процени утицаја, угрозиле животну средину и основну намену, са било ког аспекта.

- саобраћајно интегрисање свих функција, уз надградњу саобраћајне матрице.

**Урбанистичка целина 3 - "Река"** (површине 41,96 ха), развија првенствено еколошки и пољопривредни потенцијал насеља, али представља и основ развоја сеоског становања и централних функција, а нарочито мешовитих производно-услужних зона. Основне планске интервенције у овој целини подразумевају:

- проширење и формирање заштитних зелених површина око водотока, са уређењем обала.

- формирање и инфраструктурно опремање нових зона сеоског становања, које ће са постојећим домаћинствима чинити заокружену целину у просторном смислу.

- потенцирање нових програма пословања и њихово линијско повезивање са постојећим програмима (услугне делатности, складишта, трговине на велико, сервиси, мали производни погони и мешовито пословање). Реализација ових потеза врши се фазно и континуално, уз максималну заштиту контактне зоне продуктивног земљишта и водних површина у залеђу.

- стимулисање делатности прилагођених захтевима планиране пољопривредне производње. Забрањене су све делатности које би, према процени утицаја, угрозиле животну средину и основну намену, са било ког аспекта.

- саобраћајно интегрисање свих функција, уз надградњу саобраћајне матрице.

<b>Табела 1. Подела на урбанистичке целине и блокове</b>		
<b>НАМЕНА / ЦЕЛИНА</b>	<b>БЛОКОВИ</b>	<b>површина (ха)</b>
становање малих густина са линијским центром, становање средњих густина, пословање у насељском центру, јавне функције и службе	<b>1.1.</b>	5,04
становање средњих густина, линијски центар	<b>1.2.</b>	1,79
становање малих густина са линијским центром	<b>1.3.</b>	3,55
школство/социјалне функције, верски објект	<b>1.4.</b>	2,02
спорт и рекреација	<b>1.5.</b>	2,13
школство/соц.функције, здравство/јавне функције и службе, комунална зона/јавне/комерц.функције, становање малих и средњих густина	<b>1.6.</b>	5,13
становање малих густина са линијским центром, становање средњих густина	<b>1.7.</b>	4,40
пољопривредно земљиште, коридор инфраструктуре	<b>1.8.</b>	5,00
САОБРАЋАЈНИЦЕ	-	7,38
<b>Површина целине 1</b>		<b>36,44</b>
рурално становање, комунална зона/ комерц.функције,	<b>2.1.</b>	3,71
радна зона - greenfield	<b>2.2.</b>	1,12
радна зона - brownfield + greenfield	<b>2.3.</b>	3,65
радна зона - greenfield	<b>2.4.</b>	1,52
рурално становање	<b>2.5.</b>	6,93
САОБРАЋАЈНИЦЕ	-	4,53
<b>Површина целине 2</b>		<b>21,46</b>
рурално становање, зеленило у функцији пољопривреде	<b>3.1.</b>	8,53
мешовита производно-услужна зона, зеленило у функцији пољопривреде	<b>3.2.</b>	2,24
рурално становање, линијски центар, зеленило у функцији пољопривреде	<b>3.3.</b>	7,92
мешовита производно-услужна зона, зеленило у функцији пољопривреде	<b>3.4.</b>	9,93
линијски центар, зеленило у функцији пољопривреде	<b>3.5.</b>	3,40
комунална зона, мешовита производно-услужна зона, зеленило у функцији пољопривреде	<b>3.6.</b>	2,37
мешовита производно-услужна зона	<b>3.7.</b>	1,25
РЕГУЛИСАНИ ВОДОТОК	-	2,56
САОБРАЋАЈНИЦЕ	-	3,76
<b>Површина целине 3</b>		<b>41,96</b>
<b>УКУПНО - ПЛАН ОПШТЕГ УРЕЂЕЊА</b>		<b>99,86</b>

## 2.2. ОСНОВНА НАМЕНА ПРОСТОРА

Намена простора у захвату Плана општег уређења, заснована је на дугорочној пројекцији демографског и друштвено-економског развоја, могућностима које пружају природни и створени чиниоци простора, и потребама насеља, а у складу са постављеним циљевима.

При планирању глобалних односа потребног земљишта за појединачне основне функције, примењени су утврђени плански нормативи и критеријуми, уз њихово прилагођавање специфичностима насеља Топоница.

Основну намену простора (територија Плана општег уређења) чини:

1. *Грађевински реон:*

- јавно грађевинско земљиште.
- остало грађевинско земљиште.

2. *Остало земљиште:*

- продуктивно (пољопривредно) земљиште.

## 2.3. ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН

Површина планираног грађевинског реона износи 95,09 ха. Нешто већа потрошња грађевинског земљишта по становнику, последица је специфичности насеља (пољопривредно земљиште у оквиру основне намене становања), као и позиције Топонице у мрежи насеља општине Кнић (централно место).

Структуру коришћења грађевинског земљишта чини:

<b>1. Јавно грађевинско земљиште</b> .....	24,50 ха
- образовање, здравство, дечја и социјална заштита, јавне функције и службе, комуналне зоне, мрежа и објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре, регулисани водоток.	
<b>2. Остало грађевинско земљиште</b> .....	70,59 ха
- становање, комерцијалне и централне функције, спорт и рекреација, пословање и привређивање, заштитно зеленило, верски објекти.	
<b>УКУПНО</b> .....	95,09 ха

### 2.3.1. ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Планиране јавне намене на територији обухваћеној Планом општег уређења, чине објекти и површине за јавну употребу, коридори и објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Јавно грађевинско земљиште чине:

1. образовање.
2. здравство.
3. Социјалне функције (дечја заштита, социјална заштита).
4. Јавне функције и службе (управа, администрација, култура).
5. Комуналне зоне и објекти.
6. Мрежа и објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Поред површина јавног грађевинског земљишта, јавне намене се могу развијати као вид комерцијалног пословања на погодним локацијама у оквиру осталог грађевинског земљишта, према важећим нормативима, и под условом

да ни по једном аспекту не угрожавају основну намену у оквиру које се развијају.

### 2.3.1.1. Јавне површине и објекти од општег интереса

#### Образовање

Проширење капацитета постојеће матичне осморазредне основне школе у планском периоду ће се одвијати према следећим критеријумима:

- учионички простор..... 2 м<sup>2</sup>/ученику
- школски простор..... 8 м<sup>2</sup>/ученику
- школски комплекс.....25-30 м<sup>2</sup>/ученику

На територији насеља Топоница и гравитационог подручја, евидентирано је 323 становника из функционалне добне групе школске популације (7-15 година). Тренутно школу похађа 370 ученика, па се према овом броју преиспитује задовољење датих критеријума. У том смислу, у планском периоду је потребно реконструисати постојећи објект (1000 м<sup>2</sup> БРГП) и доградити још око 500 м<sup>2</sup> БРГП, при чему треба водити рачуна и о нормативу за учионички простор (мин 370 м<sup>2</sup>, т.ј. 7 учионица). Тиме ће бити задовољен норматив за школски простор, за рад у две смене са једнаким бројем ученика.

Анализом простора намењеног развоју школских функција (1,50 ха, блок 1.6), уочава се да је задовољен норматив за школски комплекс (школско двориште), уз неопходност побољшања услова рада, кроз реконструкцију, адаптацију и опремање простора савременим средствима, према прописаним условима.

#### Здравство

Просторни капацитети здравства оствариваће се у области здравствене делатности на примарном нивоу, у оквиру општинске мреже објеката здравства. Здравствена делатност се спроводи у објекту Амбуланте, која ради у саставу Дома здравља "Кнић".

Амбуланта (општа лекарска пракса и стоматологија) са апотеком, треба да задовољи потребе пројектованог броја становника гравитационог подручја (3340), у планском хоризонту (2020. година), па ће се проширење постојећих капацитета одвијати према следећим критеријумима:

- површина објекта.....0,06 - 0,09 м<sup>2</sup>/становнику.
- површина земљишта.....0,3 - 0,4 м<sup>2</sup>/становнику.

Укупна површина земљишта за ову намену је 0,14 ха (блок 1.6) у оквиру центра насеља, што задовољава норматив за површину земљишта.

У циљу задовољења норматива за површину објекта, потребно је доградити/надградити постојећи објект Амбуланте (150 м<sup>2</sup> БРГП) за још мин. 50 м<sup>2</sup> БРГП.

#### Социјалне функције

*Дечја заштита:* изградња објекта дечје заштите у захвату Плана општег уређења насеља Топоница планира се према следећим критеријумима:

- површина објекта.....8 - 10 м<sup>2</sup> /кориснику.
- површина земљишта.....25 - 30 м<sup>2</sup>/кориснику.

Према Попису из 2002.год, на територији насеља и гравитационог подручја живи 136 деце предшколског узраста (0-6 година), од чега је 66 јасленог узраста (0-3 године). На основу демографске процене, очекује се даље смањење овог броја у планском хоризонту (3,5% укупне популације, или 117



деце узраста до 6 година). Осим обавезне "припреме за школу" старијег предшколског узраста (5-6 година), дечја заштита обухватиће, пре свега, потребе мешовитог и непољопривредног становништва гравитационог подручја.

На основу претходног, пројектовани број популације предшколског узраста обухваћеног дечјом заштитом (смештај у објекте дечјих установа), износи до 30% из функционалне добне групе предшколске популације. Из тога следи да је пројектовани број корисника дечје заштите око 35, при чему треба преиспитати обавезу обухвата деце јасленог доба.

За очекивани број корисника, потребно је планирати око 300 м<sup>2</sup> БРГП, на око 0,1 ха земљишта, што намеће локацију у оквиру простора који се користи за развој школских функција (блок 1.6), уз реализацију посебног објекта или доградњу објекта основне школе.

Изабрана локација треба да задовољи критеријуме најпогодније оријентације, осунчаности, проветрености, заштите од буке и аерозагађења.

*Социјална заштита:* изградњу објекта социјалне заштите планирати према следећим критеријумима:

- површина објекта.....15-20 м<sup>2</sup>/кориснику.
- површина земљишта.....25-35 м<sup>2</sup>/кориснику.

Садржај социјалне заштите младих (дечје одмаралиште, школа у природи, еко-камп и сл.) планиран је у оквиру посебне зоне опредељене за ову намену (0,96 ха, блок 1.4). Овај садржај је намењен социјалним категоријама корисника млађих добних група, а његово комерцијално коришћење субвенционирају организације или институције локалне самоуправе или државе.

У складу са променама у социјалној структури становништва, републичком, регионалном и општинском политиком развоја социјалних установа и институција, може се очекивати да број корисника институционализоване заштите свих нивоа буде увећан. Зато је плански циљ у сектору социјалне заштите, да развије институцију регионалног/надрегионалног типа, која ће задовољавати сталне или повремене потребе корисника на нивоу метрополитенског подручја Града Крагујевца и функционалног подручја Макрорегије Средишње Србије, и тако представљати вид регионалне друштвене опреме.

### **Јавне функције и службе**

Објекти јавних функција и служби лоцирани су на површини опредељеној за ове намене, у оквиру центра насеља (блок 1.1 и 1.6), на раскрсници главних насељских саобраћајница. Површина опредељена за развој ове намене износи 0,60 ха у оквиру зоне јавних функција и служби (0,74 ха са површином опредељеном за намену здравства), уз могућност проширења или измештања садржаја на простор опредељен за зону мешовите намене "комунална зона, јавне функције, комерцијалне функције" (0,67 ха, блок 1.6).

*Култура:* према општим нормативима за објекте културе (0,2м<sup>2</sup>/становнику), постојећи објекат Дома културе (700 м<sup>2</sup> БРГП) задовољава дугорочне потребе насеља Топоница и гравитационог подручја. С обзиром да се објекат у овом тренутку само делимично користи за ову намену, потребно је увести, организовати и проширити постојећи културни програм. Могуће је и проширење капацитета објекта у оквиру постојећег простора (0,54 ха, блок 1.1), али само у оквиру основне намене јавних функција и служби (управа, администрација, култура, информисање, издавачке делатности, наука).

У оквиру зоне мешовите намене (блок 1.6), могуће је организовати вишенаменски простор за одржавање културних манифестација.

*Информисање:* сви објекти јавног информисања (јавних или у приватном власништву) могу да буду грађени у оквиру центара свих нивоа, или у оквиру других намена, према условима из Плана.

*Управа:* могуће је проширење капацитета постојећег објекта Месне канцеларије на матичној локацији (0,05 ха у оквиру парцеле коју дели са Амбулантом, или у оквиру суседне зоне мешовите намене, блок 1.6), или у оквиру парцеле Дома културе (блок 1.1). Ово проширење капацитета је могуће остварити реконструкцијом, доградњом и надоградњом постојећег објекта, или потпуним измештањем садржаја у нови објекат. Проширење капацитета обезбедиће простор за евентуалне недостајуће функције управе, али и остале компатибилне намене јавног (а у случају остваривања проширења капацитета у оквиру зоне мешовите намене) и комерцијалног карактера.

*Администрација:* административне функције су саставни део свих јавних, комерцијалних и централних садржаја.

### **Комуналне зоне и објекти**

Планираним садржајима, степен комуналне опремљености, у складу са одрживим коришћењем и уређењем простора, биће подигнут на виши ниво.

*Гробље:* лоцирано је ван захвата плана (северозападно) и задовољава дугорочне потребе насеља. Уређење гробља спровести према следећим условима:

- подизање зеленила (жива ограда, појас декоративног дрвећа), у циљу формирања заштитног појаса према продуктивном земљишту.
- уређење гробља, комуникација, гробних места, зеленила и пратећих садржаја, мора да буде на захтеваном нивоу и према прописима.

*Комуналне зоне:* представљају просторе резервисане за комуналне делатности и објекте, као и њима комплементарне јавне и комерцијалне функције.

а) *Систем пијаца* у подручју плана чине:

1. *Зелена пијаца* - планом се предвиђа зелена пијаце за свакодневно и повремено снабдевање становништва у насељу, непосредном и ширем окружењу, лоцирана у оквиру зоне мешовите намене "комунална зона, јавне функције, комерцијалне функције" (0,67 ха, блок 1.6), уз посебне услове организације и виши ниво уређења, у складу са прописима из ове области:

- обавезно је поштовање санитарно-хигијенских услова и услова еколошке заштите.
- начин уређења прилагодити могућности вишенаменског коришћења простора.
- у оквиру овог простора, потребно је формирати издвојен простор за снабдевање становништва непољопривредним производима ("шарена" пијаца), излагање и продају производа домаће радиности, услуге, администрацију и сл.

2. *Сточна пијаца* - планирана је у оквиру зоне мешовите намене "комунална зона/комерцијалне функције", лоциране на саобраћајном правцу ка Бечевици (2,10 ха, блок 2.1). Уређење простора сточне пијаце ускладити са санитарно-хигијенским условима и условима еколошке заштите. Основна опремљеност (обавезни садржаји) представља I фазу реализације сточне пијаце, а чини је:

уређени плато, обезбеђена комунална инфраструктура, ограђен простор, вага и простор за *ветеринарску станицу*. Потпуна опремљеност подразумева објекте и садржаје савремене сточне пијаце.

3. *Кванташка пијаца* - планирана је, такође, у оквиру зоне мешовите намене "комунална зона/комерцијалне функције" (2,10 ха, блок 2.1). Према темпу активирања простора за ову намену, могуће је и лоцирање *откупне станице* уз кванташку пијацу.

б) *Изложбено-сајамски простори* у подручју плана:

1. *Сајамски простор* - део простора у оквиру зоне мешовите намене "комунална зона/комерцијалне функције" (2,10 ха, блок 2.1), могуће је одредити за сајамски простор у сектору пољопривреде, сточарства, производног занатства и сл.

2. *Изложбени простор* - у оквиру зоне мешовите намене "комунална зона, јавне функције, комерцијалне функције" (0,67 ха, блок 1.6), могуће је организовати вишенаменски простор који би служио и као изложбени простор за "чистије" експонате (традиционални занати, рукотворине и сл).

в) *Ватрогасни дом* - уколико се укаже неопходност овог садржаја, ватрогасни дом је могуће градити у некој од зона мешовите намене која омогућава изградњу комуналних објеката (блок 2.1, блок 1.6), а све према потребама надлежног Сектора МУП за заштиту и спасавање.

Уређење комуналних зона вршити према следећим условима:

- урадити програм комуналне зоне и утврдити потребне просторне капацитете за сваку од функција, као и потребну убанистичку документацију и документацију везану за заштиту животне средине (Закон о процени утицаја, Сл. гласник РС 135/04).

- плато и објекте уредити према санитарним захтевима и условима.

- формирати заштитну зону зеленила према окружењу.

- отпадне воде са платоа евакуисати и третирати пре упуштања у канализациони систем.

- отпад настао у комуналној зони, према типу и врсти, одлагати у посебне судове/еколошке нише или просторије посебно димензионисане за одлагање отпада, и одвозити преко овлашћеног Јавног комуналног предузећа.

- просторија за привремено одлагање комуналног отпада мора бити у оквиру објекта, као засебна, без прозора, са електричним осветљењем и тачећим местом са славином, холендером, сливником и решетком, и мора имати адекватан приступ за комунално возило.

### **2.3.1.2. Мрежа и објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре**

#### **Саобраћајна инфраструктура**

Планирани коридори саобраћајне инфраструктуре, заузимају 15,67 ха јавног грађевинског земљишта.

*Друмски саобраћај*: посматрано подручје тангира са источне стране деоница регионалног пута Р-212в, Кнић-Баре (државни пут II реда), која омогућава квалитетно повезивање насељеног места Топоница са ближим и даљим окружењем. Кроз насеље пролазе категорисане саобраћајнице, општински (локални) путеви Топоница-Борач и Топоница-Бечевица, савременог

(асфалтног) коловозног застора и одговарајуће ширине профила, у дужини од око 2 км. У унутрашњости насеља постоји већи број саобраћајница чија је функција повезивање зона становања са зонама пољопривредног земљишта, међусобног повезивања зона становања, као и остваривање везе са главним насељским саобраћајницама (општински путеви). Ове саобраћајнице су углавном неодговарајућег коловозног застора, неодговарајуће ширине профила и без издвојених површина за пешачки и бициклически саобраћај.

Постојеће трасе локалних путева Топоница-Борач и Топоница-Бечевица, планиране су као главне насељске саобраћајнице, са функцијом повезивања насеља са непосредним окружењем, и опслуживања јавног превоза путника. Планирано је проширење регулационог профила ових саобраћајница на 10,5 м (коловоз 6,5 м) на деоницама унутар насеља.

Насељске саобраћајнице опслужују све планиране садржаје грађевинског реона насеља, а планиране су трасирањем нових саобраћајница у пуном регулационом профилу (10,2м, са коловозом 5м), или проширењем профила постојећих приступних саобраћајница.

Остале планиране саобраћајнице имају ранг приступних саобраћајница и, пре свега, треба да омогуће непосредан приступ зонама продуктивног земљишта, ван грађевинског реона или у оквиру зона сеоског становања.

Регионални пут Р-212в, Кнић-Баре (државни пут II реда), који тангира планско подручје са североисточне стране, омогућава квалитетно повезивање насеља Топоница са ближим и даљим окружењем.

*Стационарни саобраћај:* у захвату плана не постоје издвојене паркинг површине. Највећи број захтева за паркирањем реализује се на појединачним парцелама.

И у планском хоризонту, највећи број захтева за паркирањем реализоваће се на појединачним парцелама. У коридору главних насељских саобраћајница и, ако се укаже потреба, насељских саобраћајница, могуће је организовати линијско паркирање путничких возила за потребе јавних намена, централних и комерцијалних функција.

У широј зони раскрснице главних насељских саобраћајница, потребно је организовати аутобуска стајалишта, тако да опслуже све пројектоване правце јавног превоза путника.

## **Водопривредна инфраструктура**

*Водоснабдевање:* водоснабдевање домаћинства у насељу Топоница врши се преко локалног сеоског водовода, чије је извориште на потезу Бања у Борчу. На самом изворишту постоји резервоар запремине 40 м<sup>3</sup>. Од резервоара до потрошача, вода долази гравитационо. Издашност изворишта пре проширења је 38 л/мин. По пројекту може да се каптира још 10-20 л/мин. За потребе фабрике урађен је нови цевовод са резервоаром запремине 150 м<sup>3</sup>.

Да би се покрили водоснабдевањем постојећи и планирани потрошачи на територији плана, потребно је проширити постојећу водоводну разводну мрежу.

Правила за изградњу нових водоводних линија:

- трасе планираних водоводних линија водити постојећим и планираним саобраћајницама и (по потреби) слободним површинама.
- димензије нових водовод.линија одредити на основу хидрауличког прорачуна.
- минимална дубина укопавања разводних водоводних линија је 1,0 м.
- новопројектоване објекте прикључити на планиране водоводне линије.

- водоводне линије затварати у прстен, што омогућује сигурнији и бољи начин водоснабдевања.
- траса нових линија дата је на графичком прилогу "План инфраструктуре".

*Одвођење отпадних вода:* санитарне отпадне воде из домаћинства се одводе у обичне или септичке јаме. За пречишћавање отпадних вода из фабрике, урађено је постројење за пречишћавање отпадних вода. Атмосферске отпадне воде се одводе површински до најближих реципијената.

За одвођење санитарних отпадних вода, "Генералним пројектом сакупљања, одвођења и пречишћавања отпадних вода са територије општине Кнић" за Топоницу је предвиђена изградња мреже фекалне канализације и постројење за пречишћавање отпадних вода. Локација постројења за пречишћавање отпадних вода налази се на десној обали Топоничке реке (0,30ха, блок 3.6). До реализације овог система, санитарне отпадне воде из домаћинства уводити у прописне септичке јаме.

Уколико дође до изградње нових индустријских постројења која продукују технолошке отпадне воде, њих је потребно пречистити на самом комплексу.

Атмосферске отпадне воде површински одводити до најближих реципијената.

Правила за изградњу фекалне канализације:

- трасе сабирне канализације водити постојећим и планираним саобраћајницама и (по потреби) слободним површинама.
- димензије нове фекалне канализације одредити на основу хидрауличног прорачуна. Уколико се прорачуном добије мањи пречник од ф 200 мм, усвојити пречник цеви ф 200 мм.
- минимална дубина укопавања треба да је таква да може да прихвати отпадне воде из свих објеката који су предвиђени да се прикључе на ову канализацију.
- за исправно функционисање фекалне канализације предвидети довољан број ревизионих окана, и водити рачуна о минималним и максималним падовима.
- положај предвиђене фекалне канализације дат је на графичком прилогу "План инфраструктуре".

*Регулација водотокова:* кроз насеље пролази Топоничка река, која није регулисана.

У циљу заштите од поплава потребно је регулисати Топоничку реку. Планирано регулисано корито са припадајућим заштитним појасом заузима 2,56 ха у подручју плана.

Правила за извођење регулације водотока:

- трасу уређеног водотока усагласити са привредним, инфраструктурним и саобраћајним објектима.
- меродавни протицај за димензионисање корита је педесетогодишња велика вода, а контролни протицај је стогодишња вода.
- са обе стране регулисаног водотока оставити заштитни појас минималне ширине 3,0 м, због могућих интервенција.

### **Телекомуникације**

У захвату плана постоје положени оптички каблови и каблови месне ТТ мреже (примарне и секундарне). Постојећа месна ТТ мрежа је давно изграђена, па је самим тим и њен квалитет незадовољавајући. Дужина секундарне ТТ мреже износи око 30 км.

Претплатници на подручју насеља Топоница напајају се телефонским прикључцима из дигиталне телефонске централе SI2000/224 која је

инсталирана 2004. године. Осим претплатника из саме Топонице са ове централе напајају се претплатници из следећих насеља која гравитирају Топоници: Бечевица, Брестовац, Коњуша, Кусовац, Опланић, Претоке и Радмиловић. Број инсталираних прикључака у овој централни је укупно 320, од чега 160 директних и 160 двојника. Од овог броја укључено је 312 претплатника, од којих су 287 физичка, а 25 правна лица. Телефонска централа је са надређеном централом у Книћу повезана оптичким каблом и одговарајућим системом преноса.

На предметном подручју не постоји изграђена кабловска канализација, а нема ни базних станица мобилне телефоније.

Плански циљеви развоја телекомуникационих система насељеног места Топоница су да се у току 2007. године изгради нова дигитална телефонска централа која ће решити проблеме напајања претплатника са овог подручја. Осим основног сервиса претплатницима ће бити понуђен и брз приступ интернету преко ADSL прикључка. Осим централе, потребно је изградити приступну мрежу за око 400 претплатника, те оптички кабл на релацији Топоница-Коњуша у дужини од 5 км. Изградњом нове телефонске централе и приступне мреже за Брестовац и Коњушу, ослободиће се изван број прикључака на телефонској централни у Топоници, тако да ће моћи да буде инсталиран одређен број нових прикључака.

Имплементацијом CDMA пројекта очекује се да сви претплатници који нису из Топонице буду напојени применом ове технологије. За само насеље Топоница ће бити изграђена нова приступна мрежа која би требало трајно да реши све потребе овог насеља.

Планира се изградња две базне станице оператера "Теленор Србија" и једне базне станице оператера "Мобилна телефонија Србије".

Пошта не планира проширење постојећих капацитета.

Правила грађења за телекомуникационе објекте - фиксна телефонија:

- сви планирани ТТ каблови се полажу у профилима саобраћајних површина. ТТ мрежу градити у кабловској канализацији или директним полагањем у земљу.

- на прелазу испод коловоза саобраћајница, као и на свим местима где се очекују већа механичка напрезања тла, каблови се полажу кроз кабловску канализацију (заштитну цев).

- при укрштању са саобраћајницом угао укрштања треба да буде што ближе  $90^{\circ}$  и не мање од  $30^{\circ}$ .

- дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог кабла на међусобном размаку од најмање (ЈУС Н. ЦО. 101) 0,5м за каблове 1 kV и 10 kV.

- укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде најмање  $30^{\circ}$ , по могућности што ближе  $90^{\circ}$ . Енергетски кабл се по правилу поставља испод телекомуникационог кабла.

- уколико не могу да се постигну захтевани размаци, на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3м.

- размаци и укрштања према наведеним тачкама се не односе на оптичке каблове, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3м.

- телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима,

на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мање од 0,2м.

- дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,8 м.
- на делу трасе оптичких каблова која је заједничка са кабловима месне мреже, обавезно полагати пластичне цеви у исти ров, како би се кроз њих могао накнадно провући оптички кабл. Постављати оптичке каблове већих капацитета узимајући у обзир потребе великих корисника телекомуникационих услуга.
- дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и водоводних цеви на међусобном размаку од најмање 0,6м
- укрштање телекомуникационог кабла и водоводне цеви врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде што ближе  $90^{\circ}$ , а најмање  $30^{\circ}$ .
- дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и фекалне канализације на међусобном размаку од најмање 0,5м
- укрштање телекомуникационог кабла и цевовода фекалне канализације врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде што ближе  $90^{\circ}$  а најмање  $30^{\circ}$ .
- од регулационе линије зграда, телекомуникациони кабл се води паралелно на растојању од најмање 0,5м.

### Електроенергетска инфраструктура

У захвату плана постоје три трафостанице 10/0.4 kV, далеководи и кабловски водови 10kV.

Преглед постојећих трафостаница:

	назив	број	капацитет kVA	тип	степен искоришћења %
1.	Млин	2028	250	кула	90
2.	Варошица	2027	250	кула	90
3.	ЗЦЗ (фабрика)	2085	1000	монт-бет.	20

Постојећа електроенергетска мрежа задовољава тренутне потребе конзума, мада поједине трафостанице раде у режиму у близини максималног оптерећења.

Капацитете постојећих трафостаница које раде у режиму близу максималног оптерећења потребно је повећати и то:

- у ТС "Варошица", број 2027, потребно је извршити замену трансформатора новим, снаге 400 kVA,
- у ТС "Млин", број 2028, потребно је извршити замену трансформатора новим, снаге 400 kVA.

Капацитете осталих трафостаница повећавати по потреби.

Уколико се у току реализације плана укаже потреба за изградњом нових трафостаница њихову изградњу условљавати у оквиру, или у близини, објеката који искажу потребу за већом снагом него што могу обезбедити постојеће трафостанице. Нисконапонску мрежу градити тако да буде паралелна регулационим линијама саобраћајница, на 0.5 м од ивица истих.

Прикључак објеката на електроенергетску мрежу извести ваздушно или одговарајућим нисконапонским кабловима, у свему према техничким условима добијеним од надлежне електродистрибуције.

Уколико електроенергетске инсталације буду ометале изградњу објеката, исте је неопходно изместити у свему према претходно прибављеним условима од надлежне електродистрибуције. Пожељно је да се, у складу са могућностима, све постојеће електроенергетске инсталације доведу у регулацију саобраћајница.

У насељеном месту Топоница постоји инсталација јавног осветљења. Препорука је да се постојеће светилке са живиним изворима замене светилкама са натријумовим изворима високог притиска.

Правила грађења за електроенергетске објекте:

а) подземни водови:

- дубина полагања планираних каблова је 0,8м у односу на постојеће и планиране нивелационе елементе терена испод кога се полажу.
- при затрпавању кабловског рова, изнад кабла, дуж целе трасе, треба да се постави пластична упозоравајућа трака.
- након полагања каблова трасе истих видно обележити.

б) укрштање енергетских каблова са саобраћајницама:

- при укрштању са саобраћајницама, као и на свим оним местима где се очекују већа механичка напрезања тла каблови морају бити постављени у заштитне цеви на дубини 1,0 м, а угао укрштања треба да је око  $90^{\circ}$ , али не мањи од  $30^{\circ}$ .
- енергетски каблови се полажу у бетонским или пластичним цевима тако да минимални унутрашњи пречник цеви буде најмање 1,5 x већи од спољашњег пречника кабла. Крајеви цеви морају бити означени стандардним кабловским ознакама.

в) приближавање и укрштање енергетских и телекомуникац. каблова:

- дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог кабла на међусобном размаку од најмање (ЈУС Н. ЦО. 101) 0,5м за каблове 1 kV и 10 kV.
- укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде најмање  $30^{\circ}$  у насељеним местима (по могућности што ближе  $90^{\circ}$ ), а најмање  $45^{\circ}$  ван насељених места.
- енергетски кабл, се по правилу, поставља испод телекомуникационог кабла.
- уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3м.
- размаци и укрштања према наведеним тачкама се не односе на оптичке каблове, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3м.
- телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мањем од 0.2м.

г) приближавање и укрштање енергетских каблова са цевима водовода и канализације:

- није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова изнад или испод водоводних и канализационих цеви.
- хоризонтални размак енергетског кабла од водоводне и канализационе цеви треба да износи најмање 0,5м за каблове 35 kV, односно најмање 0,4м за остале каблове.
- при укрштању, енергетски кабл може да буде положен испод или изнад водоводне или канализационе цеви на растојању од најмање 0,4м за каблове 35 kV, односно најмање 0,3м за остале каблове.
- уколико не могу да се постигну размаци према горњим тачкама на тим местима енергетски кабл се провлачи кроз заштитну цев.
- на местима паралелног вођења или укрштања енергетског кабла са водоводном или канализационом цевима, ров се копа ручно (без употребе механизације).



Целокупну електроенергетску мрежу и трафостанице градити у складу са законима и важећим техничким прописима.

### **Термоенергетска инфраструктура**

У насељу Топоница нема заједничке производње топлотне енергије, односно, нема топлификационог система. Кроз планско подручје пролази гасовод високог притиска РГ 08-02.

Развојним плановима надлежног Јавног предузећа, није предвиђена гасификација планског подручја. На основу извештаја овог ЈП, дефинисана је траса гасовода високог притиска РГ 08-02 (420 м кроз захват плана, на крајњем истоку планског подручја), као и посебни услови заштите постојећег гасоводног система. Ови услови заштите обухватају:

- планско утврђивање заштитне зона у ширини од 30м са обе стране гасовода, у којој је забрањена изградња објеката у којима људи трајно бораве.

- остала ограничења везана за обезбеђење минималних дозвољених растојања планираних објеката и инфраструктурних мрежа од гасовода, вођење и укрштање гасовода и инфраструктурних мрежа, дефинисана одговарајућим Правилником.

Пошто у насељу Топоница нема реализованог нити планираног топлификационог система, за производњу топлотне енергије предлажу се алтернативни извори енергије (биомаса, енергија ветра, соларна енергија, хидроенергија, а пре свега геотермална енергија плитких слојева земље), а у циљу смањења емисије штетних гасова (пре свега CO<sub>2</sub>) у атмосферу, што је у складу са Kyoto протоколом, чији је потписник и наша земља. Ово ће, поред високог енергетског стандарда домаћинствима и другим корисницима, створити и могућност смањења потрошње природних ресурса, пре свега дрвета. То је посредно решавање актуелног еколошког проблема, који није мали, с обзиром на велику потребу очувања природе и животне средине, а у циљу реализације идеје одрживог развоја на планском подручју, чији је основни инструмент овај План општег уређења.

### **2.3.2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**

Остало грађевинско земљиште чине:

1. Становање
2. Пословање (производно-услужне зоне и систем центара)
3. Привређивање (радне зоне)
4. Спорт и рекреација
5. Зеленило (заштитни појас у функцији пољопривреде)
6. Верски објекти

#### **Становање**

Просторни размештај зона становања заснива се на различитим густинама становања, што омогућава рационалније коришћење грађевинског земљишта у урбанистички организованим зонама.

Површине намењене становању су, према густини и типу становања и степену урбанизације, подељене на:

1. *Зоне становања средњих густина* - мешовите стамбене зоне у оквиру центра насеља (блок 1.2, блок 1.6, блок 1.7), које осим основне намене (становање непољопривредног становништва са доминантним градским типом

вишепородичног становања), могу имати и друге садржаје (централне и комерцијалне функције).

Гс = 10 - 20 станова/ха (30 - 60 становника/ха).

П зона = 1,24 ха.

Гс x П зона = 30 - 60 становника (5 - 10% укупног броја становника).  
10-20 станова/домаћинстава.

Интервенције у овим зонама становања подразумевају ремоделацију, реконструкцију, промену намене (становање у комерцијалне/централне функције), доградњу/надogradњу и нову изградњу, уз очување основне матрице насеља и основне намене становања средњих густина.

2. *Зоне становања малих густина* - зоне претежно породичних стамбених објеката у ширем језгру насеља, ван насељског центра (блок 1.1, блок 1.3, блок 1.6, блок 1.7), које осим основне намене (становање мешовитог становништва са доминантним типом породичног становања на парцелама), могу развијати и различите програме пословања у залеђу линијских центара, који се формирају на фреквентним саобраћајним правцима.

Гс = 5 - 10 станова/ха (15 - 30 становника/ха).

П = 10,20 ха.

Гс x П зона = 150 - 300 становника (40 - 45% укупног броја становника)  
50-100 домаћинстава/станова.  
просечна величина парцела = 10-20 ари.

Интервенције у овим зонама становања подразумевају реконструкцију, промену намене (у пословање), доградњу/надogradњу и изградњу, уз очување основне матрице насеља и основне намене становања малих густина.

3. *Зоне руралног становања* - зоне сеоских домаћинстава и породичних стамбених објеката са окућницама, ван ширег језгра насеља (блок 2.1, блок 2.5, блок 3.1, блок 3.3), које осим основне намене (становање пољопривредног становништва у оквиру домаћинстава која осим стамбеног могу да садрже и економски део, као и део за обављање пољопривредне производње - воћњак, башта), могу развијати и различите програме пословања на парцелама.

Гс = 3 - 5 станова/ха (10 - 15 становника/ха).

П = 17,19 ха.

Гс x П зона = 170 - 250 становника (50% укупног броја становника)  
55-80 домаћинстава/станова.  
просечна величина парцела = 20-30 ари.

Интервенције у овим зонама становања подразумевају реконструкцију, промену намене (у пословање) и изградњу, уз очување основне матрице насеља и основне намене руралног становања.

У планираној намени површина, становање заузима 28,63 ха. Основни тип изградње и даље ће чинити слободностојећи породични стамбени објекти, спратности до П+1(+Пк). Пројектовани демографски капацитети (340 становника, 113 домаћинстава) биће задовољени доњим вредностима густина станова/становања (Гс), за све зоне становања.

На основу анализе постојећег стања, размештаја и изграђености у зонама становања, просторних могућности према валоризацији простора и очекиваног броја становника, детерминисани су следећи плански циљеви:

- обухваћене зоне становања различитог степена изграђености (поједине зоне су потпуно изграђене и заокружене, док друге зоне располажу просторима за даљи развој функције становања), без обзира на постојећу изграђеност,

потребно је опремити недостајућим насељским функцијама и комуналном инфраструктуром, уз интегрисање у саобраћајну матрицу насеља.

- формирање нових зона сеоског становања, као и формирање услова за проширење постојећих стамбених зона, и њихово заокруживање у јединствену целину у просторном смислу.

- формирање услова за усаглашавање бесправно подигнутих објеката.

- квалитетна реконструкција постојећег стамбеног фонда, (пренамена, санација) са бољим коришћењем простора и вишим стандардом становања и пратећих активности. У том смислу, тежи се испуњењу норматива да свако домаћинство има стан одговарајући по величини и опремљености (27м<sup>2</sup> по члану домаћинства). Евентуални вишак планираних стамбених површина у односу на очекивани број домаћинстава у планском хоризонту, оставља простор за нове демографске (све израженије генерацијско раслојавање домаћинстава на селима) и привредне трендове (пренамена стамбеног у пословни простор, оживљавање мале привреде у функцији пољопривредне производње и др).

- у оквиру зона породичног становања, омогућити различите видове пословања, у циљу запошљавања и самозапошљавања становништва (било као основна или допунска делатност), а према правилима грађења дефинисаним Планом.

- намену пословних објеката у оквиру основне намене породичног становања, везати за услужне делатности (занатске услуге, трговина на мало, трговина на велико, складишта, сервиси), уз могућност организовања производње најнижег нивоа (мала привреда, производно занатство, т.ј. мали производни погони, тзв. "породична предузећа"). Стимулисати оне делатности која су прилагођене захтевима планиране пољопривредне производње, у оквиру сличних модалитета развоја заснованих на коришћењу локалних ресурса. Забрањене су све делатности које би, према процени утицаја, угрозила животну средину и основну намену становања, са било ког аспекта.

## **Пословање**

Просторни размештај зона пословања заснива се на различитим пословним програмима, њиховом груписању и линијском повезивању, уз развој система центара. Појединачни садржаји пословања, у складу са планским концептом, дати су и у оквиру других намена, уз усаглашавање са основном наменом и потребама становништва.

1. *Центар насеља* - обухвата језгро просторног развоја насеља, које садржи терцијалне делатности, објекте јавног интереса и зоне становања средњих густина. Овај простор (4,98 ха; блок 1.1, блок 1.2, блок 1.6, блок 1.7) је носилац централних функција и садржаја, који презентују изворни идентитет насеља. Остваривањем функција из области терцијалних и кварталних делатности у оквиру центра насеља, Топоница остварује функцију централног места (центра заједнице села) за своје гравитационо подручје. Интервенције у зони пословања у оквиру насељског центра (1,58 ха: блок 1.1.) подразумевају ревитализацију постојећих структура, тоталну или делимичну реконструкцију и ремоделацију објеката, промену намене (становање у комерцијалне/централне функције), као и изградњу нових објеката, уз очување формиране матрице насеља, афирмацију и презентацију идентитета места и функције Топонице у мрежи насеља општине Кнић.

2. *Линијски центри* - формирају се у оквиру шире регулације и потеза на најважнијим функционалним и саобраћајним правцима, т.ј. на приступима насељском центру. Ови линијски центри (5,05 ха; блок 1.1, блок 1.2, блок 1.3,

блок 1.7, блок 3.3, блок 3.5.) проширују функције и пословни капацитет контактних зона становања, са коришћењем грађевинског фонда за локално запошљавање. Овим се плански подржава евидентирана тенденција за линијским повезивањем функција из области терцијалних делатности (услуге, трговина, сервиси, занати), уз усмеравање на даљу концентрацију пословног простора. Избор делатности вршиће се према карактеру локације и потребама, а искључују се оне делатности које би, према процени утицаја, угрозиле животну средину.

3. *Мешовите производно-услужне зоне* - посебно акцентирани зоне пословања (8,43 ха; блок 3.2, блок 3.4, блок 3.6, блок 3.7.), у линеарном потезу саобраћајног правца, који представља продужетак книћанског крака пута Р-212в. Ове зоне пословања захтевају посебне организационе, просторне и приступне услове. Реализација ових зона врши се организовано, фазно и континуално, уз максималну заштиту контактне зоне продуктивног земљишта и водених површина у залеђу. Потенцирају се нови програми пословања и њихово линијско повезивање са постојећим пословним програмима, тамо где теренски услови то дозвољавају. Могући су садржаји услужних делатности, (складишта, трговина на велико, сервиси), производње најнижег нивоа (мала привреда, производно занатство, т.ј. мали производни погони) и мешовитог пословања (обједињене намене пословања и становања, при чему становање није доминантна намена). Овим се плански подржава евидентирана тенденција за линијским повезивањем пословних функција, уз надградњу саобраћајне матрице ради њиховог међусобног интегрисања. Стимулисати оне делатности која су прилагођене захтевима планиране пољопривредне производње, у оквиру сличних модалитета развоја заснованих на коришћењу локалних ресурса, под условом да (према процени утицаја) не угрожавају животну средину са било ког аспекта.

### **Привређивање**

Планиране зоне привређивања (блок 2.2, блок 2.3, блок 2.4.) заузимају површину од 6,28 ха уз најфреквентнији насељски саобраћајни правац. Према структури и изграђености издвајају се:

1. *Постојећи производни комплекс - brownfield\** (2,30 ха; блок 2.3.) - производни комплекс који се бави производњом кутија пречистача ваздуха, пуне опремљености (постројење за пречишћавање отпадних вода, трафостаница, технолошке и саобраћајне површине) и значајних капацитета изграђености (3000 м<sup>2</sup> БРГП, од чега 2400м<sup>2</sup> обухвата производну халу). Мали степен искоришћености реализованих производних капацитета (око 20%), као и недовољна искоришћеност простора исказана бројем запослених (око 15 запослених, а минимум према искоришћеном простору износи око 50), ставља знак питања на економске циљеве даљег развоја овог производног комплекса. Зато треба размотрити могућност просторне и функционалне реорганизације комплекса, уз планско усмеравање процеса привредне трансформације, и евентуални развој нових индивидуалних програма на овој brownfield локацији.

---

\* wikipedia: земљиште које је претходно коришћено у индустријске или комерцијалне сврхе, могуће мање контаминирано или загађено, а по евентуалном чишћењу има потенцијал да се поново користи.

2. *Радна зона - greenfield\*\** (3,98 ха; блок 2.2, блок 2.3, блок 2.4.) - дугорочни развој производних делатности предпоставља формирање нове радне зоне намењене за развој малих и средњих предузећа. Груписање мањих комплекса малих и средњих предузећа (у оквиру планиране радне зоне) уз постојећи производни комплекс, представља повољност са аспекта саобраћајне и комуналне опремљености, и заштите животне средине. Осим доминантне намене - привредне делатности малих и средњих предузећа, могуће пратеће намене представљају производно-услужне делатности (складишта, трговине на велико, сервиси, производно занатство, мали производни погони).

Забрањене су све делатности које би, према процени утицаја, угрозиле животну средину, са било ког аспекта.

Искоришћеност простора намењеног привређивању, исказана односом планираног броја запослених и броја запослених које је могуће сместити на овом простору (сва 50 запослених/ха), износи 0,5 - 0,7, што број новозапослених у овом сектору своди на 100-150 (150-200 у случају развоја нових програма на brownfield локацији).

3. *Привређивање у оквиру зона породичног становања и пословања* (мала привреда, производно занатство, мали производни погони, "породична предузећа") се може развијати према условима датим за ове основне намене, и уз задовољавање следећих услова:

- услови заштите животне средине (процена утицаја, еколошка провера потенцијалних загађивача) - привређивање не сме угрозити основну намену у којој се развија.
- саобраћајни услови (паркирање у оквиру парцеле, без ометања јавних површина и основне намене).
- комунални услови (контролисан капацитет и начин изградње).

### **Спорт и рекреација**

Развој спорта, активне и организоване рекреације, подразумева систем спортских терена различитог ранга, који функционално и садржајно задовољавају потребе свих категорија становника.

Подручје Плана општег уређења покривено је потребном спортско-рекреативном површином - Спортско рекреативни центар насеља Топоница (2,13 ха, блок 1.5). Планирана локација, која има повољан положај по питању оријентације, експозиције и морфологије терена, основ је развоја садржаја спорта и рекреације у захвату плана.

Садржаји спортско-рекреативног центра су: фудбалско игралиште (измештање на нову локацију), терени за активну рекреацију (терени за мале спортове, специфичне спортове, спортске школе и клубови), садржаји пасивне рекреације становника свих узраста, уређено зеленило (озелењавање на основу плана пејзажног уређења) и услуге у функцији спорта и рекреације. Као функционална надградња терена за активну рекреацију (пре свега за мале спортове), остављена је могућност покривања игралишта и формирања мале спортске хале.

На локацији постојећег фудбалског игралишта, у оквиру планиране зоне мешовите намене "комунална зона, јавне функције, комерцијалне функције"

---

\*\* wikipedia: неискоришћено земљиште, које је под пољопривредним културама или је једноставно део природне средине, за разлику од brownfield земљишта које је претходно већ било коришћено (на коме се градило).

(0,67 ха, блок 1.6), планиран је вишенаменски простор, који би, између осталог, могао да прихвати и функције спорта/рекреације (терени за мале спортове са трибинама и јавном расветом).

Функционално повезати зону спорта и рекреације са зонама образовања (школа) и социјалних функција (дечја установа, дечје одмаралиште), у циљу коришћења планираних садржаја спорта, активне и пасивне рекреације.

Рекреативне површине могуће је развијати и у оквиру намене образовања, социјалних функција, и централних функција (у оквиру центра насеља).

## **Зеленило**

Главна карактеристика зеленила за подручје плана је присуство аутохтоних састојина, различитог флористичког састава, у облику фрагмената или мањих комплекса у границама плана и непосредном окружењу. Присутни су и вештачки засади. Заступљени су шумски и ливадски екосистеми. Култивисаног режимског зеленила (уз саобраћајне правце, уз реку), у виду посебних заштитних зона и површина, нема или је занемарљиво.

Уређење и заштита целокупног зеленила је јако битан параметар како из урбанистичких тако и еколошких разлога. Стога је неопходно дефинисати обавезне мере озелењавања парцеле, као и јавних површина које се налазе у контактної зони евидентираних или потенцијалних загађивача, што ће значајно условити смањење штетних негативних утицаја. Такође је неопходно спровести низ мера очувања и заштите укупне количине зеленила.

Планом се подржава основни принцип заштите и унапређења постојећег зеленила. Стара и очувана стабла, уз интервенције Завода за заштиту природе Србије, је неопходно валоризовати и предложити њихов даљи третман, односно статус заштите.

Концепт организације зеленила у оквиру планског подручја чини организација јавног и осталог зеленила.

### **1. Јавно зеленило чине:**

#### **а) линеарно зеленило**

- зеленило у регулационом профилу насељских и приступних саобраћајница (од врста отпорних на аерозагађење).

- зеленило у припадајућем заштитном појасу корита Топоничке реке (жбунаста и висока вегетација у циљу заштите од ерозије).

Основна функција линеарног зеленила је да:

- зелене површине повезује у систем насељског зеленила.

- допринесе повољнијим микроклиматским условима.

- апсорбује штетне гасове и честице.

- утиче на пејзажни изглед насеља.

б) специфично зеленило - зеленило различитог типа око објеката јавне намене (школа, обданиште, амбуланта, дом културе, месна канцеларија, дечје одмаралиште, комуналне зоне).

Специфичног зеленило има приоритетну заштитну функцију.

### **2. Остало зеленило чине:**

- заштитни зелени појас уз Топоничку реку, у функцији пољопривредног земљишта (17,44 ха, блок 3.1. - 3.6.).

- зеленило у оквиру радних и пословних комплекса, комплекса спорта и рекреације и комплекса верског објекта (остало грађевинско земљиште).

- зеленило на индивидуалним парцелама - обезбеђује заштитну и декоративну функцију. Заштитно зеленило може бити конципирано у форми предбаште - ка

саобраћајници и ка економском/радном делу дворишта. Зеленило мора да омогући, у зависности од карактеристика домаћинства (пољопривредно, мешовито, непољопривредно), баријеру од непријатних мириса и аерозагађења, сађењем декоративног шибља, дрвећа, или воћа.

### **Верски објекти**

Плански се подржава изградња верских објеката, у оквиру зоне опредељене за ту намену (1,05 ха, блок 1.4). Ова зона даје повољне услове за изградњу по питању оријентације, експозиције, морфологије терена и просторних капацитета.

## **2.4. ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ**

Остало земљиште не заузима значајну површину подручја плана (4,77ха), а чини га продуктивно земљиште, које се користи као **пољопривредно земљиште**.

Основни концепт за даљу разраду у зони осталог земљишта, заснива се на прописивању и примени правила и мера заштите и коришћења простора.

## 2.5. БИЛАНС НАМЕНЕ ПОВРШИНА

р.бр.	зона	намена	површина (ха)
1.	школство/ социјалне функције	основна школа, обданиште/дечје одмаралиште	2,46
2.	здравство/ јавне функц. и службе	примарна здравствена делатност, дом културе/месна канцеларија	0,74
3.	комунална зона/ јавне/комерц.функције	зелена пијаца, изложб.простор/спортско играл.	0,67
4.	комунална зона/ комерц.функције	откупна станица/сточна/кванташка пијаца/сајамски простор	2,10
<b>Σ1-4</b>	<b>ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈ. ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА</b>		<b>5,97</b>
5.	комунална зона	постројење за пречишћавање комуналних отпадних вода	0,30
6.	саобраћајнице	државни пут Р-212в, насељске/приступне саобраћајн.	15,67
7.	регулисани водоток	корито Топоничке реке са заштитним појасом	2,56
<b>Σ5-7</b>	<b>МРЕЖА И ОБЈ. САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФР.</b>		<b>18,53</b>
<b>Σ1-7</b>	<b>ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ</b>		<b>24,50</b>
8.	спорт и рекреација	спортско-рекреативни центар	2,13
9.	зеленило	заштитни зелени појас у функцији пољопривредног земљишта	17,44
10.	становање	становање средњих густина	1,24
		становање малих густина	10,20
		рурално становање	17,19
11.	привређивање	greenfield радна зона	3,98
		постојећи производни комплекс (brownfield радна зона)	2,30
12.	пословање	пословање у центру насеља	1,58
		линијски центар	5,05
		мешовите произв.-услугне зоне	8,43
13.	верски објект	православна црква	1,05
<b>Σ8-13</b>	<b>ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ</b>		<b>70,59</b>
<b>Σ1-13</b>	<b>ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН</b>		<b>95,09</b>
14.	<b>ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ (пољопривредно земљиште)</b>		<b>4,77</b>
<b>Σ1-14</b>	<b>УКУПНО - ПЛАН ОПШТЕГ УРЕЂЕЊА</b>		<b>99,86</b>



## **3. ПРАВИЛА И МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

### **3.1. ПРАВИЛА И МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

Према Условима чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту (Завод за заштиту споменика културе Крагујевац, бр. 611/1, 14.01.2008.), на подручју Плана утврђено је следеће:

а) Утврђени споменик културе:

1. Стара школа у Топоници (кп.бр.1064/1, КО Топоница; Одлука бр. 633-2/81-02, Сл. лист општине Кнић бр. 1/81).

б) Валоризовани објекти градитељског наслеђа:

1. окућница Ђокића (кућа, кош, вајат).
2. окућница Душице Штегер
3. вајат Боривоја Симовића
4. вајат Горице Павићевић
5. споменик НОБ-а у центру Топонице

#### **3.1.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

##### **Мере заштите за утврђени споменик културе**

Корисник споменика културе нема право да користи и употребљава споменик културе у сврхе које нису у складу са његовом природом, наменом и значајем, нити да раскопава, руши, преправља, презиђује, прерађује или врши било какве радове који могу довести до оштећења споменика културе или нарушити његова својства.

Корисник споменика културе је дужан да са изузетном пажњом чува и одржава споменик културе и спроводи утврђене мере заштите, као и да неодложно обавештава надлежни Завод о свим првним и физичким променама насталим у вези са спомеником културе.

За случај било каквих интервенција на споменику културе или његове околине (адаптације, реконструкције, ревитализације и др.), Завод ће издати ближе услове чувања, одржавања и коришћења споменика културе, у складу са Законом о културним добрима.

##### **Мере заштите за валоризоване објекте градитељског наслеђа**

Препорука је да се у изворном облику задрже валоризовани објекти градитељског наслеђа.

Могућа је пренамена, адаптација или ревитализација валоризованих објекта и изградња нових на парцели, са претходно прибављеним мишљењем надлежне службе заштите.

Могуће је преуређење околног простора са адекватном презентацијом простора и самих објеката, уз примену савремене инфраструктуре и опреме.

За сваки појединачни случај било каквих интервенција на неком од валоризованих објеката или њихове околине (адаптације, реконструкције, ревитализације, премештање објеката и др.), Завод ће издати нове, посебне и конкретне услове.

### **Опште мере заштите**

Ако се у току извођења радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежан Завод за заштиту споменика културе, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети, и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (члан 109 Закона о културним добрима, Сл.гл. РС бр. 71/94).

## **3.2. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Насеље Топоница се налази на простору очуване природе, где на постоје интензивни утицаји загађивача животне средине који су карактеристични за градске услове.

Насеље је у сливном подручју акумулације "Туцачки напер", где су утврђене три зоне заштите. Топоница се налазе у трећој, широј зони заштите (појас > 500м од зоне непосредне заштите), у оквиру које је дозвољена обрада земљишта уз контролисану употребу агротехничких мера.

Најважнији еколошки проблеми насеља су нерешено питање третмана отпадних вода и неадекватно решење управљања отпадом на локалном, али и регионалном нивоу, као и мањи број привредних субјеката - потенцијалних загађивача (погон за производњу кутија пречистача, мањи погони за прераду пољопривредних производа, фарма пилића, бензинска пумпа и др.).

Концепт заштите и унапређења животне средине насеља Топоница, заснован је на успостављању одрживог управљања природним вредностима, превенцији, смањењу и контроли свих облика загађивања.

Одрживо управљање природним вредностима и заштите животне средине остварује се:

- доношењем и спровођењем одлука којима ће бити обезбеђења уравнотеженост између заштите животне средине и економског развоја насеља, кроз интеграцију животне средине,
- планирањем и одрживим коришћењем природних ресурса и чиниоца животне средине (земљиште, ваздух, вода, шуме, флора и фауна),
- успостављањем мониторинга, контролом квалитета животне средине и сталним унапређивањем,
- ремедијацијом угрожених и оштећених зона,
- управљањем отпадом у складу са одрживим газдовањем отпадом на националном нивоу.

Мере за побољшање квалитета животне средине које се морају планирати при уређењу сеоских насеља, односе се пре свега на:

- водоснабдевање и канализацију,
- одлагање отпада,
- мелиорацију,
- озелењавање,
- асфалтирање улица.

Мере заштите имају за циљ спречавање угрожавања животне средине и здравља људи, тако што негативне утицаје на животну средину у оквиру планског подручја свде у границе прихватљивости. Оне омогућавају развој и

спречавају еколошке конфликте на датом простору, што је у функцији реализације циљева одрживог развоја.

### **3.2.1. ЗАШТИТА ЗЕМЉИШТА**

Заштита земљишта као необновљивог природног ресурса спроводиће се преко мера и услова за:

- заштиту земљишта од загађивања.
- заштиту продуктивног земљишта.

Заштита земљишта од загађивања подразумева:

- обавезно прописивање градње непропусних септичких јама, као прелазне фазе до изградње канализационе мреже,
- забрану неконтролисаног депоновања свих врста отпада,
- поштовање свих хигијенско-санитарних услова и обезбеђивање свих услова за сигурно складиштење стајњака,
- адекватно складиштење и управљање стајњаком, према Правилнику ЕУ - Regulation №1774/2002, који регулише споредне производе животињског порекла - Animal By-Products (ABPs),
- забрану сече и пошумљавање еродибилних терена и терена отвореног вегетационог склопа на израженим нагибима,

Заштита продуктивног земљишта подразумева:

- строго поштовање изградње у оквиру грађевинског реона,
- контролу употребе хемијских препарата у циљу очувања плодности, као услов за производњу еколошки вредне хране,
- побољшавање технолошких поступака обраде земљишта,
- увођење и примену савремене технологије производње, коришћењем савремене механизације, подизањем организације рада на виши ниво, повећањем нивоа знања и производних искустава становништва,
- обавезну израду процене утицаја на основу Закона о процени утицаја на животну средину (Сл.гл.бр.135/04), за реализацију пројекта за које се процени да могу имати негативне утицаје на животну средину.

### **3.2.2. ЗАШТИТА ВОДА**

Насеље Топоница се налази у сливном подручју акумулације "Туцачки напер", у трећој (широј) зони санитарне заштите, у оквиру које је дозвољена обрада земљишта уз контролисану употребу агротехничких мера.

Водоснабдевање домаћинства се врши преко локалног сеоског водовода, чије је извориште на потезу "Бања" у Борчу. Санитарне отпадне воде из домаћинства се одводе у обичне или септичке јаме. За постојећи производни комплекс је урађено постројење за пречишћавање отпадних вода. Атмосферске отпадне воде се одводе површински до најближих реципијената. Кроз насеље пролази Топоничка река, која није регулисана.

Услед неконтролисане употребе вештачких ђубрива и неадекватног одлагања стајњака, повећава се степен загађености вода нитратима, који представљају финални производ разлагања органских супстанци које садрже азот (нитрификација) и јако су токсични. У циљу очувања здравља људи, живих ресурса и акватичких екосистема, неопходно је смањити степен загађености вода који је изазван или појачан нитратима из пољопривредних извора. Веће

европских заједница, усвојило је 1991. године "Нитратну директиву", која се односи на смањење загађења воде изазвано или индуковано нитратима из пољопривредних извора, и даље спречавање таквог загађења. Како се планско подручје налази у заштићеној зони сливног подручја акумулације "Туцачки напер", где се становништво претежно бави пољопривредом, у циљу смањења загађења вода неопходно је едуковати становништво и тежити ка усвајању и примени принципа "добре пољопривредне праксе", која би требало да постане обавеза за све.

Заштита вода обухвата:

- заштиту изворишта водоснабдевања,
- заштиту површинских вода,
- заштиту подземних вода.

Заштита изворишта водоснабдевања спроводиће се:

- утврђивањем зона санитарне заштите и спровођењем мера заштите,
- успостављањем контроле режима рада изворишта и сталне контроле квалитета воде за пиће.

Заштита површинских и подземних вода спроводиће се:

- забраном упуштања отпадних вода у Топоничку реку, потоке и приобаља,
- регулацијом Топоничке реке,
- обавезним третманом отпадних вода до захтеваног нивоа, пре упуштања у реципијент,
- обавезним предтретманом потенцијално зауљених атмосферских вода са свих манипулативних и осталих површина (преко сепаратора-таложника), до захтеваног нивоа пре упуштања у реципијент на локацији,
- обавезном проценом могућих и очекиваних количина и категорија отпадних вода, и прописаним начином третмана и управљања отпадним водама, при реализацији појединачних локација,
- пошумљавањем и озелењавањем свих еродибилних површина,
- изградњом канализационе мреже и постројења за третман фекалних вода,
- изградњом водонепропусних септичких јама за појединачне локације, као прелазног решења до реализације канализационе мреже и обавезног третмана отпадних вода до захтеваног нивоа за упуштање у реципијент,
- увођењем савремених постројења различитих капацитета, за складиштење и третман отпадних вода и отпада животињског порекла (стајњака), кроз изградњу савремених лагуна или бетонираних непропусних базена и одабир најпогодније технике коришћења органског ђубрива, са минималним штетним утицајем на подземне воде.
- санацијом дивљих депонија и проналажењем најповољнијег решења за одлагање комуналног и опасног отпада до реализације регионалног система.

За све активности у простору које могу бити потенцијални извор загађења вода, обавезна је процена утицаја на животну средину (на основу Закона о процени утицаја на животну средину (Сл.гл.бр.135/04), уз примену прописаних мера и услова.

### **3.2.3. ЗАШТИТА ВАЗДУХА**

Заштита ваздуха од загађивања спроводиће се као интегрални део стратегије и мониторингске мреже контроле квалитета ваздуха на нивоу локалне управе, на следећи начин:

- избором најбоље понуђених решења и еколошки прихватљивих енергената за загревање објеката и комплекса,
- проценом еколошког капацитета зона и локација при реализацији појединачних пројеката са аспекта утицаја на квалитет ваздуха,
- препорукама, обавезујућим и стимулативним мерама за коришћење обновљивих извора енергије при реализацији пројеката већих капацитета,
- обавезним мерама биолошке заштите (озелењавање, пејзажно уређење), при формирању зона и појасева са приоритетном функцијом заштите, посебно уз главне насељске саобраћајнице,
- усвајањем Програма израде катастра загађивача ваздуха по јединственој методологији,
- увођењем обавезе инсталације уређаја за пречишћавање ваздуха (ефикасних филтерских система), за технологије - изворе аерозагађења,
- укључивањем у јединствену стратегију и концепт локалног и регионалног мониторинга за праћење стања загађености ваздуха и утицаја на људско здравље,
- обавезом израде Процене утицаја на животну средину за постојеће и планиране пројекте - потенцијалне изворе аерозагађивања и угрожавања квалитета ваздуха (емисија и имисија),
- применом мера превенције, спречавања и отклањања могућих извора загађивања и мера мониторинга стања и квалитета ваздуха.

### **3.2.4. ЗАШТИТА ОД ЈОНИЗУЈУЋЕГ И НЕЈОНИЗУЈУЋЕГ ЗРАЧЕЊА**

Нису предвиђене мере заштите, с обзиром да не постоји опасност од зрачења оваквог типа на подручју плана, јер је познато да ни садржаји ни активности неће емитовати овакав вид зрачења.

### **3.2.5. ЗАШТИТА ОД БУКЕ И ВИБРАЦИЈА**

Заштита од прекомерне буке спроводиће се:

- формирањем пејзажно уређеног, линеарног, заштитног зеленила уз главне насељске саобраћајнице; избор зеленила прилагодити зонским и локацијским условима у складу са пејзажним и еколошко-биолошким захтевима,
- обавезним озелењавањем паркинг-простора на јавним површинама,
- обавезном израдом Проценом утицаја на животну средину за пројекте - потенцијалне изворе буке,
- применом мера превенције, спречавања и отклањања могућих извора буке.

### **3.2.6. ЗАШТИТА ОД АКЦИДЕНАТА**

Мере заштите од акциденталних загађења се заснивају на управљању ризиком од удеса, кроз: идентификацију опасности, анализу последица, процену ризика, планирање мера за превенцију удеса или смањење ризика,

организовање мера приправности и одговора на удес, и планирање мера санације од последица удеса.

Мере заштите треба спроводити:

- за постојеће објекте и технологије (производња, складиштење, утовар, транспорт, претовар штетних и опасних материја), кроз превентивне мере и мере сталног надзора.
- за нове објекте, технологије и радове, као и код реконструкција постојећих, кроз обавезну израду процене утицаја и процене ризика на животну средину.
- израдом Мапе хазарда, чиме ће се утврдити потенцијални извори удесних загађења и правци транспорта опасних и штетних материја.
- забраном употребе, транспорта, промета, складиштења и одлагања опасних материја на начин који доводи у опасност животну средину, живот и здравље становништва, и забрана активности које могу да продукују опасне материје.

### 3.2.7. УПРАВЉАЊЕ ОТПАДОМ

Концепт очувања и заштите природе захтева одрживо управљање отпадом. Основна концепција и принципи управљања отпадом за подручје плана су:

- укључивање у систем поузданог одлагања отпада, усвајањем принципа регионализације,
- превенција и смањење стварања и настајања отпада минимизирањем укупних количина отпада,
- решавање проблема отпада на извору, месту настајања,
- одвојено прикупљање и сортирање отпада,
- повећање типова и врста отпада сакупљених у циљу рециклаже и поновне употребе,
- побољшање организације сакупљања и транспорта,
- постављање модерних судова за одвојено сакупљање отпада и увођење савремене специјализоване опреме за транспорт,
- увођење тенденције сакупљања и чувања отпада до коначног транспорта у затвореним објектима или просторијама, које су за то предвиђене,
- увођење распореда и динамике за сакупљање кабастог комуналног отпада,
- успостављање мониторинга и система контроле стања у области управљања отпадом.

За подручје Плана, проблем третмана **комуналног отпада** решаваће се у складу са Националном стратегијом управљања отпадом, и одређењем локалне самоуправе за организовање система за рационално управљање отпадом. Пошто је захват плана у широј зони заштите акумулације "Туцачки напер", забрањено је трајно депоновање отпада. Могуће је привремено одлагање комуналног отпада у прихватним контејнерима, на више локација у коридорима насељских саобраћајница. Овај отпад би се, на основу уговора са ЈКП "Комуналац", одвозио на депонију у Книћу, до коначног решења регионалне депоније комуналног отпада.

Смернице за уклањање комуналног отпада:

- потребно је изградити објекте-"нише" за смештај судова-контејнера за прикупљање и привремено одлагање отпада,
- "нише" морају бити положајно доступне - уз саобраћајнице (за прилаз возила) и ограђене,

- судови-контејнери морају бити диференцирани према врсти отпада како би се отпад рециклабилних својстава у старту одвајао од нерестилабилних врста отпада,

- уклањање отпада из радног комплекса вршиће се према врсти и категорији објекта, сагласно важећој законској регулативи.

Пошто је састав отпада у сеоским насељима разноврстан (стајско ђубриво, отпаци биљног порекла, амбалажа за пестициде, хербициде, фунгициде, инсектициде, семенску робу и др), потребно је предвидети посебну локацију - сабирни центар за привремено одлагање течног и чврстог **опасног отпада** (посебно избетониран, ограђен и покривен простор, са специјалним контејнерима), до коначног решења републичке депоније опасног отпада. Реализација ових сабирних центара укључује израду комплетне пројектне документације сабирних места, правила понашања и план за случај опасности.

Захват плана је у широј зони заштите акумулације "Туцачки напер", где се забрањује сахрањивање уинутих животиња, па локација за безбедно уклањање **анималног отпада** није планирана. Као меру безбедног уклањања анималног отпада потребно је предвидети простор за изградњу прихватне станице (ограђен и заштићен простор, опремљен хладњаком), који ће користити највише два сеоска насеља, где ће се вршити прихват отпада и одакле ће се специјалним возилима превозити до регионалног центра за прераду и спаљивање.

Одређивање локација за ову намену, део је стратегије националног и регионалног планирања и уређења простора, уз основну смерницу да се локације дефинишу ван насељених места.

За реализацију ових програма обавезно је израдити Плана управљања свим врстама отпада за подручје плана који ће садржати:

- начин прикупљања, сортирања, паковања, изношења и одвожења отпада са предвиђеним временским терминима,
- обавезу изградње посебних простора који ће бити у функцији привременог одлагања отпада са карактеристикама опасног отпада, (пре свега се мисли на амбалажу за пестициде, хербициде, фунгициде, инсектициде, семенске робе), до коначног решења депоније опасног отпада у Републици Србији,
- обавезу изградње посебних простора који ће бити у функцији прихватне станице за анимални отпад,
- план прикупљања и одлагања отпада у удаљеним зонама (специјализоване посуде са затвореним поклопцем, на одговарајућим локацијама).

### **3.3. ЕКОЛОШКА ВАЛОРИЗАЦИЈА ПРОСТОРА**

#### **3.3.1. ПОДЕЛА НА ЕКОЛОШКЕ ЦЕЛИНЕ**

Заштита живоне средине са аспекта планирања и уређења простора у границама Плана општег уређења насеља Топоница спроводиће се:

- применом мера заштите проистеклих из еколошке валоризације простора,
- према условима Процене утицаја на животну средину, на нивоу локације.

Еколошка валоризација простора у границама Плана, дата је на основу релевантних података о простору, могућих ограничења, компаративних предности, евидентираних извора загађивања, потенцијално угрожених и повредивих медијума животне средине, локација, објекта и зона (еколошко-

просторне основе) и процењеног капацитета животне средине. Предложене еколошке целине су:

**1. Еколошка целина "Река"** (еколошко-продуктивна) просторно заузима северни и северо источни део плана. Кроз зону протиче Топоничка река, што захтева проширење и формирање заштитних зелених површина око водотока, са уређењем обала. Ову целину карактеришу зоне изградње у функцији становања и пословања, са пољопривредом. Услови који се морају поштовати у еколошкој целини су:

- коришћење простора у складу са еколошким потенцијалом,
- претходно испитивање терена за потребе изградње објеката, пратећих садржаја и инфраструктуре,
- очување еколошке стабилности, кроз заштиту пејзажних вредности,
- приоритетно инфраструктурно и комунално опремање мрежом и објектима комуналне инфраструктуре, до захтевног нивоа,
- изградња канализационе мреже за прикупљање и одвођење фекалних отпадних вода на постројење за третман отпадних вода; водонепропусне септичке јаме су дозвољене као прелазно решење до реализације насељског канализационог система.

**а) Подцелина "Север"** - карактеришу је зона изградње у функцији пословања, са пољопривредом. Одрживи развој зоне је могућ применом савремених стандардизованих технологија у свим облицима пословања, уз подстицање развоја органске производње и развијање "добре пољопривредне праксе", инфраструктурним опремањем, поштовањем позитивне законске регулативе и директива ЕУ. Услови за реализацију могућих садржаја и мере заштите животне средине обухватају следеће:

- изградња система за предтретмане свих специфичних отпадних вода које се могу јавити код појединачних објеката и технологија, на самој локацији,
- процена могућих утицаја на капацитет и квалитет животне средине при реализацији планираних пројеката у производно-услужној зони, према важећој законској регулативи,
- све интервенције у простору морају бити сведене на минимум уз примену природних материјала и еколошких енергија, које не остављају трајне последице на животну средину,
- обавезно партерно уређење и озелењавање слободних површина, које подразумева формирање визуелне заштитне баријере према изворима аерозагађења, буке, непријатних мириса,
- обавезно картирање постојећег зеленила и максимално очување аутохтоних вредности.

**б) Подцелина "Југ"** је зона претежно породичног становања, са пољопривредом, и реком као главним обележјем зоне. Ова зона има нешто повољнији еколошки капацитет, па је према томе, на овом подручју неопходно очувати природне повољности, уз подстицање органске производње. На овом простору могућа је реализација садржаја уз поштовање следећих мера заштите животне средине:

- дозвољена је пољопривреда и производне делатности које су у вези са њом, а које су орјентисане ка биолошко - органској продукцији, без примене вештачких ђубрива, хербицида, инсектицида и сл., у циљу заштите пољопривредног земљишта,
- дозвољене су водонепропусне септичке јаме, као прелазно решење до реализације насељског канализационог система,



- обавезно пејзажно уређење окућнице у складу са постојећим амбијентом и микролокацијским условима,
- примена знања и искуства савремених трендова ЕУ, поштујући директиве које се односе на заштиту животне средине у пољопривреди (Нитратна директива, Regulation № 1774/2002, израда Nutrient management plan-а и сл.),
- регулисање и заштита тока и приобаља Топоничке реке од деградације и загађивања,
- обавезно оживљавање пејзажа уз реку, адекватним озелењавањем са додатном заштитном функцијом,

**2. Еколошка целина "Центар"** представља целину са зонама потенцијалног ризика, и мерама и условима за уређење и коришћење простора. Доминантна концентрација објеката и становништва, без адекватне саобраћајне и комуналне инфраструктуре и објеката, представља еколошко оптерећење. Просторно се поклапа са урбанистичким целинама "Радна зона" и "Центар". Услови и мере за уређење и унапређење простора у овој еколошкој целини су следећи:

- приоритетно инфраструктурно и комунално опремање мрежом и објектима комуналне инфраструктуре до захтеваног нивоа,
- изградња канализационе мреже за прикупљање и одвођење фекалних отпадних вода на постројење за третман отпадних вода,
- водонепропусне септичке јаме су дозвољене као прелазно решење до реализације насељског канализационог система,
- изградња система за предтретмане свих специфичних отпадних вода које се могу јавити код појединачних објеката и технологија, на самој локацији,
- формирање радних и комуналних зона према условима и мерама заштите као једино могуће решење у функцији заштите природе и здравља људи, према стандардима и нормативима ЕУ,
- обавезна је изградња земљаних лагуна (обложених фолијом) или бетонских базена за одлагање стајњака, као и избор најповољнијег начина за третман стајњака како би се омогућило његово коришћење као органско ђубриво,
- примена стајњака захтева израду "Nutrient management" плана, према нормама ЕУ, како би се на најбезбеднији начин побољшао квалитет пољопривредног земљишта,
- обавезна Процена утицаја на животну средину за постојеће и планиране пројекте - потенцијалне изворе загађивања и еколошких конфликта,
- примена мера санације угрожених пунктова - чишћење дивљих депонија,
- примена мера заштите и мониторинга животне средине.

### **3.3.2. ВАЛОРИЗАЦИЈА ПРОСТОРА ЗА ДАЉИ РАЗВОЈ**

Предлог даљег развоја планског подручја дат је као функционални зонинг на основу капацитета простора за прихватање нових функција, уз услов одрживог коришћења. Анализирано подручје је зонирано на следећи начин:

- зоне са посебним режимом заштите.
- зоне и локације са мерама и условима према којима ће се простор уређивати и користити,
- зоне угрожене животне средине и локације високог ризика, са мерама санације и ревитализације.

## **1. Зоне са посебним режимом заштите, се односе на следеће:**

**а) зона изворишта водоснабдевања** - извориште је лоцирано ван захвата, али је од виталног значаја за подручје плана. Услови за извориште водоснабдевања:

- утврђивање зона санитарне заштите - за утврђивање граница зона санитарне заштите потребно је урадити пројекат санитарне заштите, са мерама заштите према типу изворишта:

1. зона непосредне заштите (зона строгог надзора), обухвата ограђени простор око изворишта са свим објектима, постројењима и инсталацијама.

2. ужа зона заштите (зона ограничења) је површина земљишта под санитарним надзором на којој није дозвољена изградња објеката, постављање уређаја и вршење радњи које могу на било који начин загадити воду. Ова зона мора бити видно означена. Површина уже зоне мора бити толика да обезбеди заштиту воде од микробиолошког, хемијског, радиолошког и свих других врста загађења.

3. шира зона заштите - забрањена изградња индустријских и других објеката, чије отпадне воде и друге отпадне материје из технолошког процеса производње могу загадити извориште.

- утврђивање катастра загађивача - на подручју истраживања евидентирати све потенцијалне изворе загађивања површинских и подземних вода, као и све врсте отпада и отпадних вода које посредно или непосредно могу угрозити извориште.

- успостављање контроле режима рада изворишта - режим рада изворишта као и контрола квалитета воде, дефинисани су законским прописима и пратећим актима.

Општи услови и правила:

- за све активности у зонама изворишта водоснабдевања потребно је прибавити водопривредну сагласност.

- за објекте и радове који могу угрозити извориште водоснабдевања, обавезна је израда Процене утицаја на животну средину.

**б) зоне високопродуктивног пољопривредног земљишта, уређиваће се:**

- на начин и према условима за очување плодности и бонитетне класе, фаворизујући органску производњу без употребе пестицида и хербицида, и избор врста према оптималној микрорејонизацији.

- за оптимално коришћење ових површина потребно је извршити оптималну рејонизацију пољопривредног земљишта и обавезно подизање пољозаштитних појасева.

**2. Зоне и локације са мерама и условима према којима ће се простор уређивати и користити,** представљају оне просторне јединице, чије се даље уређење и коришћење мора ускладити са капацитетом животне средине и условима појединачне просторне јединице. Ово обухвата зоне и локације становања, услуга и јавног коришћења, које ће се развијати према следећим условима и мерама заштите:

- за планиране програме, пројекте, локације, промене намене и технологије, реконструкције, проширење капацитета и престанак рада објеката и технологија, који могу утицати на животну средину, обавезан је поступак Процене утицаја на животну средину.

- све планиране и постојеће објекте прикључити на канализациону мрежу, а у међувремену користити прописно изграђене септичке јаме.

- нове објекте градити тако да организација на парцели омогући садњу високог растиња према зони угрожавања.

**3. Зоне угрожене животне средине и локације високог ризика са рестриктивним мерама и ограничењима**, представљају зоне рада, производно-услугне и комуналне зоне:

**а) радна зона и постојећи производни комплекс** - извор загађења ваздуха и буке, захтева појас заштитног зеленила према окружењу као обавезну меру заштите. Обавезно је спровести поступак Процене утицаја на животну средину на основу Закона о процени утицаја на животну средину (Сл.гл.РС бр.135/04).

**б) мешовита производно-услугна зона** - може изазвати негативне промене у простору уколико се не спроведу следеће мере:

- технолошко-производни процеси морају бити у складу са стандардима и нормативима који су везани за чисте технологије,
- неопходно је решење питања технолошких отпадних вода и отпада изградњом предтретмана на локацији и/или прикључком на главни колектор који води ка систему за пречишћавање отпадних вода,
- адекватно озелењавања у оквиру комплекса,
- спровести све мере заштите из Процене утицаја (Закон о процени утицаја на животну средину, Сл.гл. РС бр.135/04) у свим фазама реализације појединачних пројеката, пре добијања одобрења за изградњу.

**в) комуналне зоне** - сајмиште, сточна, кванташка и зелена пијаца, откупна станица, локације за привремено одлагање комуналног, односно опасног отпада (до реализације регионалне депоније), постројење за пречишћавање комуналних отпадних вода - морају бити уређене и одржаване у складу са европским санитарним стандардима и прописима, у функцији заштите земљишта и вода. Обавезна потпуна санација локација под дивљим депонијама, уз рекултивацију земљишта.

**г) сточне фарме** - могућност формирања фарми у зонама руралног становања и мешовитим производно-услугним зонама, следећих максималних капацитета:

- 50 говеда,
- 100 свиња,
- 1000 бројлера,
- 1000 за живину (укључујући и ловну перад),
- 300 за животиње са племенитим крзном.

За ове максималне капацитете, није обавезно приступити изради I фазе о потреби процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину и Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину. За фарме је обавезно увођење следећих мера:

- предтретман за отпадне воде на локацији,
- адекватно складиштење и управљање стајњаком, према Правилнику ЕУ (Regulation №1774/2002) који регулише споредне производе животињског порекла – Animal By-Products (ABPs).

Како би се претходно наведене мере испоштовале, а у циљу одрживог развоја усклађеног са савременим стандардима, неопходна је стална едукација становништва, инвестициона улагања кроз пилот пројекте и успостављање савремене законске регулативе од стране државе, по угледу на европско законодавство.

## **3.4. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА**

### **3.4.1. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА**

Под елементарним непогодама подразумевају се све непогоде које настају деловањем природних сила: поплаве, клизишта, земљотреси, пожари и друге појаве, које својим деловањем, могу да угрозе животе становништва и нанесу материјалну штету већег обима. Заштита од елементарних непогода регулисана је Законом о заштити од елементарних и других већих непогода (Сл.гл.СРС бр. 20/77).

#### **Заштита од поплава**

Правни основ којим се регулише заштита од поплава чине Закон о заштити од елементарних и других непогода (Сл.гл.СРС бр.20/77) и Закон о водама (Сл.гл.РС бр.46/91, 53/93, 67/93, 48/94 и 54/96). На основу законских одредби, Скупштина општине Кнић је дужна да доноси средњорочне и годишње планове одбране од поплава (општи и оперативни). Ови планови регулишу надлежности и институције у ванредним ситуацијама. На основу ових планова ради се Техничка документација за одбрану од поплава (Сл.гл.СРС бр.47/83) и извођачки пројекти.

ЈВП"Србијаводе", РЈ"Западна Морава"-Чачак, кроз водопривредне услове даје елементе и мере заштите од поплава вода. У циљу заштите од поплава потребно је одредити зоне угрожености од поплава и регулисати ток Топоничке реке до места уливања у реку Гружу (око 400м источно од подручја плана), као и саме реке Груже, у складу са Законом о водама. Поред тога, заштита од поплава се обезбеђује и изградњом система канализације за површинско одводњавање, као дела система уређивања грађевинског земљишта.

#### **Заштита од клизишта**

За потребе израде ППО Кнић урађени су основни елементи о инжењерско-геолошким карактеристикама терена, који су коришћени и при изради овог плана. Код разраде Плана општег уређења, потребно је вршити геолошка истраживања за овај ниво планске документације. Код већих инвестиционих радова неопходно је извршити детаљнија истраживања са аспекта микросеизмике и инжењерске геологије. На основу детаљних геолошких истраживања, утврдиће се услови за изградњу нових и осигурање постојећих објеката (кроз мере геолошког и техничког осигурања), као и евентуалне мере санације и заштите кроз обнову и засад нове вегетације и одводњавање терена.

#### **Заштита од земљотреса**

У грађевинарству се данас најчешће примењују следећи правилници о сеизмичким дејствима на конструкције: Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ бр.31/81; 49/82; 29/83; 21/88, 52/90); Правилник о техничким нормативима за пројектовање и прорачун инжењерских објеката у сеизмичким подручјима (нема законску снагу); Правилник о привременим техн.прописима за грађење у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ 39/87 - не важи за објекте високоградње); Правилник о техн. нормативима за санацију, ојачање и

реконструкцију објеката високоградње оштећених земљотресом и за реконструкцију и ревитализацију објеката високоградње (Сл.лист СФРЈ 52/85).

На привременој сеизмолошкој карти СФРЈ, која приказује максимално догођене интензитете земљотреса за период до 1982.год, Топоница се налази у зони 9° MCS скале. На сеизмолошкој карти из 1987. године за повратне периоде 50, 100, 200, 500, 1.000 и 10.000 година, која показује очекивани максимални интензитет земљотреса, са вероватноћом појаве 63%, на подручју Топонице догођени максимални сеизмички интензитет био је 8° МСК-64, као манифестација земљотреса на подручју Рудника. Жаришта која одређују ниво сеизмичке угрожености на простору Топонице су Рудник, Мионица и Свилајнац.

За подручје плана није вршена микросеизмичка реонизација. Простор је у захвату регије која је изразито турсно подручје. Приликом извођења и изградње већих инвестиционих захвата, неопходна су детаљнија инжењерско-геолошка и микро-сеизмичка испитивања, која су прописана за такву врсту објеката

### **Заштита од пожара**

Пожар је честа техничка непогода, а настаје свакодневним коришћењем објеката, али и као последица других елементарних непогода (земљотреса, експлозије и сл.). Заштита од пожара регулисана је Законом о заштити од пожара (Сл. гл. РС бр. 37/88, 37/89, 53/93, 92/93 и 48/94).

Превентивне мере заштите, у циљу спречавања настанка пожара:

- спровођење законских прописа којима је обезбеђено учешће службе противпожарне заштите у изради урбанистичке и пројектне документације, кроз давање услова и сагласности.

- израда одговарајуће документације - плана заштите од пожара.

Мере за сузбијање пожара подразумевају брзу и квалитетну интервенцију, а то се постиже кроз ефикасно деловање ватрогасне службе, организоване од стране надлежног Сектора МУП за заштиту и спасавање.

У оквиру мера заштите од пожара на подручју Плана општег уређења, потребно је обезбедити следеће:

- објекти морају бити изведени у складу са чл.10 и 11 Закона о заштити од пожара (Сл. гл. РС бр. 37/88).

- објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара (Сл. лист СРЈ бр. 8/95).

- електроенергетска постројења и водове извести у складу са Правилником о техничким нормативима за погон и одржавање електроенергетских постројења и водова (Сл. лист СРЈ бр. 41/93).

- хидрантску мрежу извести у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл. лист СФРЈ бр. 20/70 и 23/71).

- у процесу евентуалне гасификације насеља, неопходно је урадити план заштите од пожара за зоне обухваћене гасификацијом.

- приликом пројектовања саобраћајница треба поштовати планиране регулационе ширине, а кроз пројекте уређења партера поштовати услове противпожарне заштите.

### **3.4.2. ЗАШТИТА ОД РАТНИХ РАЗАРАЊА**

На подручју плана нема комплекса посебне намене, нити се подручје плана налази у зони просторне заштите ових комплекса (зоне забрањене или контролисане градње).

За подручје Плана општег уређења, Министарство одбране нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Заштита од ратних разарања спроводи се у складу са важећим законским и подзаконским актима који се односе на заштиту људи и материјалних добара, као и општинским актима о степену угрожености насељених места и употреби Цивилне заштите, који регулишу надлежности у ванредним ситуацијама.

## 4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења обухватају услове који се односе на изградњу објеката по зонама или целинама из Плана општег уређења (у складу са чл. 42 Закона о Планирању и изградњи, Сл.гл. РС бр. 47/2003 и 34/2006, и чл. 3 и 6 Правилника о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урб. плана..., Сл.гл. РС бр. 12/2004), према специфичностима и потребама насеља. Правила грађења садрже:

1. *Општа правила* (опште услове грађења према правилима уређења) - општа правила грађења дефинишу све параметре који су од значаја за изградњу објеката према планираној намени простора и условима из правила уређења овог плана.

2. *Посебна правила* (правила грађења према карактеру зоне) - посебна правила изградње објеката основ су за реализацију у оквиру зоне. Ова правила директно се односе на све објекте у оквиру јавног и осталог грађевинског земљишта у захвату Плана.

Правилима грађења не утврђују се правила за изградњу на појединачној катастарској парцели.

Правила грађења одређују:

- 1) врсту и намену објеката који се могу градити под условима одређеним планом, као и врсту и намену објеката чија је изградња забрањена;
- 2) услове за образовање грађевинске парцеле;
- 3) положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле;
- 4) највеће дозвољене индексе заузетости и индексе изграђености грађевинске парцеле;
- 5) највећу дозвољену спратност и висину објеката;
- 6) најмању дозвољену међусобну удаљеност објеката;
- 7) услове за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели;
- 8) услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила;
- 9) услове заштите суседних објеката;
- 10) услове прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру;
- 11) архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката (материјали, фасаде, кровови и сл.);
- 12) услове за обнову и реконструкцију објеката;
- 13) услове заштите животне средине, услове техничке, хигијенске и заштите од пожара, безбедносне и друге услове;
- 14) посебне услове за изградњу објеката;
- 15) посебне услове којима се јавне површине и јавни објекти од општег интереса чине приступачним особама са инвалидитетом у складу са стандардима приступачности.

Правила грађења могу да прописују још и:

- 1) најмању дозвољену ширину уличног фронта за грађевинске парцеле;
- 2) најмању дозвољену површину грађевинске парцеле према намени;
- 3) правила организације окућнице и економског дворишта, као и мини фарми и радних зона у сеоским насељима;
- 4) положај пољопривредних и других објеката у складу са техничким прописима и мерама хигијенско-техничке заштите;

5) начин коришћења простора до опремања комуналном инфраструктуром, а нарочито могућност грађења цистерни или бунара, под условом да техничким мерама буде искључена свака могућност да се вода загади, као и за које делове насеља канализација породичних стамбених кућа може бити повезана са јамама.

6) положај и висине зграда за становање и других грађевинских и економских објеката према постојећим и будућим јавним комуникацијама;

7) елементе аутохтоне архитектуре са препорукама за примену у савременим условима.

За укупно грађевинско земљиште обухваћено Планом општег уређења, правила грађења су основ за издавање Извода из плана ради добијања одобрења за изградњу, уколико није одређена обавеза спровођења Плана кроз израду Урбанистичког пројекта или Плана детаљне регулације. Сви параметри значајни за изградњу објеката који нису обухваћени овим правилима грађења, дефинишу се према "Правилнику о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа" (Сл. Гл. РС бр. 75/2003).

## 4.1. ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

ОБРАЗОВАЊЕ, ЗДРАВСТВО, СОЦИЈАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ (ДЕЧЈА И СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА), ЈАВНЕ ФУНКЦИЈЕ И СЛУЖБЕ, КОМУНАЛНЕ ЗОНЕ И ОБЈЕКТИ, МРЕЖА И ОБЈЕКТИ САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.

### 4.1.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ЈАВНОМ ГРАЂ. ЗЕМЉИШТУ

Изградња јавних објеката од општег интереса вршиће се на локацијама у оквиру јавног грађевинског земљишта, према планираној намени простора, али (према потреби) и на погодним локацијама у оквиру осталог грађевинског земљишта, које задовољавају све услове у складу са функцијом, непосредним окружењем и планираном наменом простора. Објекти јавних намена градиће се према условима из поглавља 2.3.1, општим и посебним правилима грађења:

**Основна намена:** јавне површине и објекти дефинисани у поглављу 2.3.1.

**Могуће пратеће намене:** друге јавне намене, објекти услужних делатности комплементарне намене, и одговарајући пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре (паркинг, трафо станица...).

**Забрањене намене:** све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

**Индекси заузетости и индекси изграђености:** произлазе из прописаних норматива за површине објеката и површине комплекса сваке намене (поглавље 2.3.1).

**Спратност и тип објекта:** зависи од његове намене, а мора бити прилагођен условима локације и функцији, при чему је максимална спратност П+2.

**Обликовање:** примерено намени, условима локације и окружењу, уз савремен третман архитектонске традиције и употребу природних материјала и тонова.

**Реализација објекта и уређење комплекса:** врши се на основу прописа, техничких услова и норматива за одговарајућу намену. Парцела мора бити уређена тако да буде у складу са наменом објекта и окружењем. Основно



уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање. Максимално сачувати постојећи зелени фонд на локацији. Обавезан је план пејзажног уређења парцеле. Обезбедити и одговарајући број паркинг места на јавним паркиралиштима, или у оквиру парцеле, као и одговарајући саобраћајни и противпожарни приступ. При пројектовању и извођењу свих јавних површина и објеката обавезна је примена важећег Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

**Прикључење објеката на инфраструктуру** : врши се на основу правила плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

**Основни услови заштите животне средине**: остварују се применом мера заштите из поглавља 3.2, реконструкцијом и изградњом објеката у складу са техничким и санитарним прописима, прикључењем на насељску инфраструктуру и уређењем локације и парцеле, односно јавних површина, а посебно саобраћајних и зелених површина. Такође, потребно је да одговарајуће службе контролишу изградњу, уређење јавних површина, комунални отпад, снабдевање водом, каналисање и пречишћавање отпадних вода и др.

**Основни безбедносни услови**: везани су за примену сеизмичких прописа и противпожарних прописа, који су обавезни код пројектовања и изградње објеката. За нове локације објеката јавне намене, потребно је извршити испитивања стабилности терена.

**Спровођење Плана општег уређења**: када су јавне површине и објекти од општег интереса у питању, спровођење Плана подразумева израду Плана детаљне регулације. У случају да не постоји потреба за утврђивањем општег интереса, односно за покретањем поступка за прибављање и проглашење јавног грађевинског земљишта, спровођење Плана се врши израдом Урбанистичког пројекта. Ово обухвата формирање парцеле, уређење јавне површине, изградњу, реконструкцију, доградњу и/или надоградњу објекта, као и опремање инфраструктуром. На осталом грађевинском земљишту, могу се градити (у јавном и приватном власништву) објекти образовања, дечје и социјалне заштите, здравства, културе и информисања, али само под условом да задовоље све нормативе и критеријуме за одговарајућу делатност, као и услове непосредног окружења.

#### **4.1.2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ЈАВНОМ ГРАЂ. ЗЕМЉИШТУ**

##### **ОСНОВНО ОБРАЗОВАЊЕ И ДЕЧЈА ЗАШТИТА**

Намена основног образовања задржава се на постојећој локацији, уз услов побољшавања општег стандарда постојећег објекта (око 1000 м<sup>2</sup> БРГП), реконструкцију, доградњу и/или надоградњу за потребе проширења капацитета (још око 500 м<sup>2</sup> БРГП), као и за потребе дечје заштите (око 300 м<sup>2</sup> БРГП). Површина за потребе дечје заштите може се реализовати и у оквиру посебног објекта у комплексу, а најпогоднија варијанта ће се дефинисати посебним програмом.

**Могуће пратеће намене**: култура, наука, зеленило, спорт и рекреација, одговарајући пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре, становање (стан управитеља).

**Индекс заузетости и изграђености**: произилазе из норматива за обе намене према демографским пројекцијама и гравитационом подручју (поглавље 2.3.1).

**Реализација објекта и уређење комплекса:** врши се на основу прописа, техничких услова и норматива за намену основног образовања и дечје заштите. У оквиру комплекса обезбедити простор за игру деце из вртића, као и спортско-рекреативне површине за потребе школске наставе. Могуће је функционално повезати садржаје у оквиру намене "спорт и рекреација" са наменом "образовање/дечја заштита", у циљу коришћења планираних садржаја спорта, активне и пасивне рекреације.

## **ЗДРАВСТВЕНА ДЕЛАТНОСТ НА ПРИМАРНОМ НИВОУ**

Намена здравствене делатности на примарном нивоу (Амбуланта у склопу Дома здравља Кнић) се задржава на постојећој локацији, уз услов побољшавања општег стандарда постојећег објекта (око 150м<sup>2</sup> БРГП), са могућношћу реконструкције, доградње и/или надоградње за потребе проширења капацитета (још мин. 50 м<sup>2</sup> БРГП).

**Могуће пратеће намене:** зеленило, компатибилне услужне делатности, одговарајући пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре, становање (службени станови запослених).

**Индекс заузетости и изграђености:** произилазе из норматива за намену, према демографским пројекцијама и гравитационом подручју (поглавље 2.3.1).

**Реализација објекта и уређење комплекса:** врши се на основу прописа, техничких услова и норматива за намену здравствене делатности на примарном нивоу.

## **ЈАВНЕ ФУНКЦИЈЕ И СЛУЖБЕ**

Објекти јавних функција и служби се задржавају на постојећим локацијама, уз услов побољшавања општег стандарда објекта, са могућношћу реконструкције, доградње и/или надоградње за потребе проширења капацитета. Проширење капацитета је могуће остварити и потпуним или делимичним измештањем садржаја у оквиру зона опредељених за јавне функције и службе (блок 1.1. и 1.6), као и зоне мешовите намене (блок 1.6).

**Основна намена:** управа, администрација, култура, информисање.

**Могуће пратеће намене:** зеленило, друге јавне намене, компатибилне услужне делатности, одговарајући пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

**Индекс заузетости:** максимални 50%.

**Индекс изграђености:** максимални 1,0.

**Реализација објекта:**

Објекат Дома културе - побољшавање општег стандарда, уз могућност проширења капацитета у оквиру матичне локације (блок 1.1) и основне намене јавних функција и служби.

Објекат Месне канцеларије - побољшавање општег стандарда, уз могућност проширења капацитета у оквиру матичне локације (блок 1.6), у оквиру зоне јавних функција и служби (блок 1.1), или у оквиру суседне зоне мешовите намене (блок 1.6). Проширење капацитета подразумева обезбеђивање простора за евентуалне недостајуће функције управе, али и остале намене у оквиру јавних функција и служби.

**Уређење комплекса:** Парцеле се као јавним површинама не ограђују. Неизграђене површине испред објеката се уређују као трг за окупљање и презентације, уз решавање одговарајуће јавне расвете, мобилијара и опреме.

## СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА

Намена социјалне заштите подразумева изградњу објекта/објеката социјалне заштите младих (дечје одмаралиште, школа у природи, еко-камп и сл.), у оквиру посебне зоне одређене за ову намену (блок 1.4).

**Могуће пратеће намене:** образовање, култура, наука, зеленило, спорт и рекреација, одговарајући пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре, становање (стан управитеља).

**Индекс заузетости и изграђености:** произилазе из норматива за намену и планираног броја корисника (поглавље 2.3.1).

**Реализација објекта и уређење комплекса:** врши се на основу прописа, техничких услова и норматива за намену социјалне заштите младих. У оквиру комплекса обезбедити простор за игру и рекреацију корисника. Могуће је функционално повезати садржаје у оквиру намене "спорт и рекреација" са наменом "социјална заштита", у циљу коришћења планираних садржаја спорта, активне и пасивне рекреације.

## КОМУНАЛНЕ ЗОНЕ И ОБЈЕКТИ

Објекти комуналних делатности планирани су у зонама у којима се, осим подизања степена комуналне опремљености насеља (у складу са одрживим коришћењем и уређењем простора), могу развијати и комплементарне јавне и комерцијалне функције које подижу општи функционални капацитет насеља.

**1. Зона мешовите намене "комунална зона/јавне функције/комерцијалне функције"** (блок 1.6), представља вишенаменски простор са наменама јавног и комерцијалног карактера, са могућим максималним односом јавно : остало = 60% : 40%.

**Могуће намене:** комуналне делатности (зелена пијаца, шарена пијаца, ватрогасни дом), отворени изложбени и продајни простор, спорт и рекреација (терени за мале спортове са трибинама и јавном расветом), јавне функције и службе (управа, култура), услуге, занати.

**Могуће пратеће намене:** зеленило, одговарајући пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

**Индекс заузетости:** максимални 30%.

**Индекс изграђености:** максимални 0,4.

**Спратност и тип објекта:** основна спратност П, максимална П+2. Максимална спратност у делу објекта (објекту) до улице. Могуће је изводити подрум у свим комбинацијама, уз примену мера које се односе на геолошке, хидрогеолошке и геомеханичке карактеристике терена. Могуће је надкривање пратећих и функционалних садржаја, надстрешницом савременог архитектонског решења. Основни тип објекта је слободностојећи, уз могућност грађења објеката у прекинутом низу, који чине јединствену архитектонску целину. Могуће је градити више објеката на парцели, основне или пратеће намене, као и помоћних објеката (у циљу одлагања средстава за функционисање и одржавање комплекса и сл.).

**Обликовање:** према намени. Објекти стандардне архитектонско-грађевинске структуре, функционално и савремено опремљени.

**Општи регулациони услови:**

- минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије главне насељске саобраћајнице је 10,0м.
- минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије осталих саобраћајница је 5,0м.
- минимално удаљење грађевинских линија новоизграђених објеката од границе суседних парцела са наменом становања, према противпожарним и санитарно хигијенским условима (минимум 4,0 м).
- минимално удаљење објеката на истој парцели је мин 6,0м (али не мање од 1/2 висине вишег објекта).

**Реализација објекта и уређење комплекса:** врши се на основу прописа, техничких услова и норматива за одговарајућу намену. Минимални проценат зелених површина на парцели је 20%. Парцела се ограђује. Смештај возила (теретних и путничких) је на парцели, уз обезбеђење манипулативног простора и одговарајућег броја паркинг места према нормативу за сваку делатност. Обавезно опремање грађевинске парцеле, подразумева обезбеђење следећих инфраструктурних објеката:

- водоснабдевање,
- прикључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу,
- уређење отвореног простора, паркинга за различите врсте возила,
- уређење посебне просторије или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада,
- предузимање предвиђених мера заштите животне средине,
- подизање заштитног зеленог појаса према суседним парцелама са стамбеном наменом (мин 5,0м).

**Спровођење Плана општег уређења:** урадити Програм реализације комплекса и утврдити потребне просторне капацитете за сваку од планираних намена, као и потребну урбанистичку документацију и документацију везану за заштиту животне средине. Могуће је просторно декомпоновање планиране површине комплекса према захтевима тржишта, као и фазна реализација, након израде одговарајуће урбанистичке документације за цео комплекс.

**Посебни услови за комуналне делатности:** дати су у оквиру правила уређења за комуналне зоне и објекте (поглавље 2.3.1).

**2. Зона мешовите намене "комунална зона/комерцијалне функције"** (блок 2.1), представља вишенаменски простор са наменама јавног и комерцијалног карактера, са могућим масималним односом јавно : остало = 60% : 40%.

**Могуће намене:** комуналне делатности (сточна пијаца, ветеринарска станица, кванташка пијаца, откупна станица), отворени изложбени и продајни простор (сајмиште), услуге, занати.

**Остало:** као за Зону мешовите намене "комунална зона/јавне функције/комерцијалне функције" (блок 1.6).

**3. Комунална зона** (блок 3.6), представља простор планиран за реализацију Постројења за пречишћавање отпадних вода насеља Топоница. Правила грађења за ППОВ дата су обједињено са правилима уређења за објекте и мрежу инфраструктуре (поглавље 2.3.1), а укључују и "Генерални пројекат сакупљања, одвођења и пречишћавања отпадних вода са територије општине Кнић".

Правила за планиране **објекте комуналних делатности** (у оквиру комуналних зона) дата су у оквиру правила уређења за комуналне зоне и објекте (поглавље 2.3.1).

## **МРЕЖА И ОБЈЕКТИ САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

Правила грађења за објекте и мрежу комуналне инфраструктуре, дата су обједињено са правилима уређења (поглавље 2.3.1).

### **Правила за изградњу и реконструкцију саобраћајне мреже:**

- регулациона линија утврђена је у односу на осовинску линију (осовину јавног пута) и обележена на Плану регулације, за све постојеће и планиране саобраћајнице,.
- растојање између регулационих линија (ширина појаса регулације) утврђено је у зависности од функције и ранга саобраћајнице, као хоризонтална, надземна и подземна регулација, а најмања дозвољена ширина појаса регулације је:
  - а. главне насељске саобраћајнице: 10,5 м (коловоз 6,5 м),
  - б. насељске саобраћајнице: 10,2 м (коловоз 5,0 м),
  - в. приступне саобраћајнице: 8,0 м (коловоз 5,0 м),
  - г. колски пролази: 5,0 м,
  - д. противпожарни пролази: 3,5 м,
  - ђ. приватни пролази: 2,5 м.
- нивелација саобраћајница одређена је се прорачуном падова попречних и подужних профила појаса регулације. Утврђене аналитичке координате (коте нивелете) карактеристичних тачака у Плану нивелације, представљају основ за утврђивање нивелета регулационих линија, као и основ за постављање улаза у објекат или уређење осталог простора ван појаса регулације;
- у профилу улице, поред саобраћајне функције, обезбеђен је простор за пролазак инфраструктурне мреже;
- саобраћајнице изводити са савременим коловозним застором на адекватном доњем построју-тампону и оивичити ивичњацима. Коловозне конструкције саобраћајница димензионисати према меродавном саобраћајном оптерећењу;
- приликом изградње нових или реконструкције постојећих улица, обезбедити планирано улично зеленило (дрвореди, травњаци и сл.);
- пешачке површине (стазе и тротоари) обавезно физички издвојити у посебне површине заштићене од моторног саобраћаја;
- ширина тротоара за кретање пешака мин.1,5 м (функционално 1,6 м);
- за инвалидна лица на пешачким прелазима предвидети изградњу обореног закошеног ивичњака минималне дужине 1,3м;
- на захтев Општинске управе (Одељење за комуналне и грађевинске послове), услове прикључења на саобраћајну инфраструктуру утврђиваће органи, организације и предузећа који су законом за то овлашћени.

## 4.2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

СТАНОВАЊЕ, ПОСЛОВАЊЕ (ПРОИЗВОДНО-УСЛУЖНЕ ЗОНЕ И СИСТЕМ ЦЕНТАРА), ПРИВРЕЂИВАЊЕ (РАДНЕ ЗОНЕ), СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА, ЗЕЛЕНИЛО, ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ

### 4.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ОСТАЛОМ ГРАЂ. ЗЕМЉИШТУ

#### СТАНОВАЊЕ

**Основна намена:** становање (пољопривредна, непољопривредна или мешовита домаћинства), према зони и типу становања.

**Могуће пратеће намене:** услужне делатности (занатске услуге, трговина на мало, трговина на велико, складишта, сервиси, туристичке услуге), јавни објекти од општег интереса (образовање, дечја и социјална заштита, здравство, култура и информисање, рекреација - у јавном и приватном власништву, под условом да задовоље све нормативе и критеријуме за одговарајућу делатност, као и услове непосредног окружења), производња најнижег нивоа (мала привреда, производно занатство, т.ј. мали производни погони, тзв. "породична предузећа" - посебно делатности прилагођене захтевима пољопривредне производње, у оквиру сличних модалитета развоја заснованих на коришћењу локалних ресурса).

Пратеће намене су могуће под условом да парцела својом величином, обликом и условима за прикључак на саобраћајну и комуналну инфраструктуру, пружа могућност за обезбеђење свих функција у оквиру парцеле и основне намене. Изградња објеката пратеће намене у свему подлеже правилима грађења за основну намену, уколико посебним правилима грађења није наглашено другачије.

**Забрањене намене:** нису дозвољене пратеће намене које могу да угрозе основну намену становања, са било ког аспекта. Забрањене су све делатности које би угрозиле животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима. Нису дозвољени објекти који по архитектонско-грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата.

**Урбанистички параметри:** у обрачун урбанистичких параметара улазе сви објекти на парцели (основни, економски, помоћни и пратећи). Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП. За постојеће парцеле, у случају да је неки од урбанистичких параметара већи од датих максималних вредности, задржава се постојећа изграђеност без могућности повећања.

**Обликовање:** архитектонско-грађевинска структура објеката је стандардна, а пратећи програми се уклапају у основну структуру (становање), које је носилац програма зона. Архитектуру прилагодити намени и врсти објеката, са тенденцијом да се објекти обликују уз примену традиционалних елемената архитектуре. Код већих објеката пратеће намене, грађевинска структура и обрада прилагођавају се карактеру намене и локације. Код објеката или парцела који су под режимом заштите градитељског наслеђа, фасада и обрада објекта се обавезно прилагођавају условима заштите, уз обезбеђење функција у оквиру објекта и парцеле.

Обрада - искључиво природни материјали у комбинованој обради (малтер, камена сокла, дрвена столарија, трем и стреха и сл.), бојени у природним тоновима. Предност дати локалним грађевинским материјалима. Искључена је

примена фасадне цигле, бетонских зидова и сл. као завршне облоге, као и примена неаутентичних стилских редова у обради фасадне пластике и стубова. Кровови - коси, вишеводни. Двоводне кровове радити као смакнуте кровне равни и/или са стрехама на различитим висинама. Нагиби кровних равни нормални (мах 45 степени), са обавезним снеговранима. Пад крова уличног тракта увек се води ка улици, а пад косих кровних равни прилагодити распону растера. Кровни покривач извести од квалитетних материјала (цреп, ћерамида, шиндра и сл.), а у складу са наменом и врстом објекта. Препоручује се формирање стрехе од мин 0,8 м хоризонталне пројекције. Искључена је изградња равних и мансардних кровова.

Објекти и парцела - обавезно прилагођавање изградње објекта и уређења парцела предеоном лику подручја. Примена традиционалног начина организације и уређења парцела, уз савремену концепција изградње објекта. Коришћење једноставнијих габарита објекта, са тремом у приземљу стамбеног објекта, уз избегавање тераса и балкона на спрату, са главним степеништем (за савладавање спратних висина) искључиво унутар објекта.

**Парцела:** новоформирана грађевинска парцела треба да има облик и површину који омогућују уређење и изградњу према правилима. Према диспозицији и величини, на парцели се могу лоцирати два или више објекта основне и пратеће намене, уз поштовање урбанистичких параметара и осталих правила грађења. Положај објекта на парцели одређивати уз поштовање општих правила урбанистичке регулације из "Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања Акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа", Сл.гл.РС бр.75/2003.

**Хоризонтална регулација:** објекат поставити тако да не угрожава сигурност саобраћајног кретања и прегледност саобраћајница.

Удаљеност грађевинске линије објекта од границе суседне парцеле:

- минимална удаљеност слободностојећег објекта, односно његових делова од границе суседне парцеле је 3,0 м. Балкони, терасе и отворена степеништа такође се не могу градити на мањој удаљености од прописане.
- функционално удаљење објекта од суседне парцеле, при отварању прозора основних стамбених просторија је 3,0 м, при чему се мора обезбедити међусобно удаљење објекта од 4,0 м.
- код усаглашавања постојећих објекта, минимално удаљење од суседа не може бити мање од 2,0 м уколико просторије имају прозорски отвор високог парапета (мин.1,60м), односно мин.1,0 м ако нема прозорских отвора ка суседној парцели.
- уколико је постојећи укњижен објекат на међи, доградња мора бити удаљена од суседне парцеле мин.2,0 м, уз услов да у делу доградње прозори буду високог парапета (мин.1,60м).
- за изграђене објекте чије је растојање до границе парцеле мање од утврђених вредности, при реконструкцији се не могу на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.
- ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објекта од границе парцеле је минимално 1,0 м.
- оставе за складиштење сточне хране или другог запаљивог материјала, морају бити удаљене минимум 3,0м од границе суседне парцеле.

Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:

- растојање грађевинске линије од регулационе линије је мин.5,0м. У зони изграђених стамбених објеката растојање се утврђује на основу позиције преко 50% изграђених објеката.
- економски објекат може да се гради уз јавни пут (ако је на нижој коти од стамбеног објекта) на растојању грађевинске линије од регулационе линије, увећаном за најмање 3,0м зеленог појаса, т.ј. на мин. 8,0м у односу на регулациону линију.
- помоћни објекат може да се гради иза грађевинске линије основног објекта, са удаљеношћу од суседне парцеле мин. 3,0 м. Изузетно, ако је природни терен у нагибу већем од 12% од регулационе до грађевинске линије основног објекта, помоћни објекат (гаража са мах. 2 паркинг места) може се градити између регулационе и грађевинске линије, на коти саобраћајнице, а на мин.3,0м од регулационе линије.
- партерни објекат може да се гради испред грађевинске линије основног објекта, а на растојању мин. 3,0м од регулационе линије, као и од суседне парцеле.
- уколико постојећи објекат (квалитетан) делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, задржава се уз могућу реконструкцију, адаптацију и санацију, уколико не омета саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, а доградња, изградња и надоградња су могуће само иза планом дефинисане грађевинске линије.

#### Међусобна удаљеност објеката на парцели:

- минимална удаљеност објеката на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 6,0 м.
- за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0 м не могу се на суседним странама предвиђати отвори.
- међусобно растојање сточне стаје од стамбеног објекта је минимално 15,0м, а од бунара, односно живог извора воде минимално 20,0м.
- растојање ђубришта и пољског клозета од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде је минимално 20,0 м (и то само на нижој коти).
- оставе за складиштење сточне хране или другог запаљивог материјала, морају бити удаљене минимум 10,0м од било ког објекта.
- међусобна растојања економских објеката различите врсте зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте.
- растојања економских објеката односе се на објекте на истој парцели, као и кад се економски део једног домаћинства (парцеле) граничи са стамбеним делом другог домаћинства (парцеле).

**Висинска регулација:** висина етажа се одређује према намени. Кота пода приземља је мин 0,2 м од меродавне коте терена (кота приступа), а мах 1,2м од највише коте терена (највиша тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и терена пре изградње). Подрум је етажа чија је таваница на мах 1,0м од најниже коте терена уз објекат. Сутерен је етажа која се формира према нагибу терена, чија је таваница на одстојању већем од 1,0м од најниже коте терена уз објекат.

#### Реконструкција објекта и заштита суседних објеката:

- реконструкција објекта подразумева све интервенције на објекту (по Закону), у циљу прилагођавања објекта правилима грађења, промене намене, хигијенским и обликовним условима плана, и условима заштите животне средине, тј. повећању стандарда и квалитета основног и пратећег програма. Радови на



објекту не смеју угрозити стабилност, како објекта на коме се изводе радови, тако и суседних објеката, са аспекта геотехничких карактеристика тла и конструктивних карактеристика објекта. Код реконструкције уличног тракта објекта, није могућа фазна реализација.

- заштита суседних објеката се врши правилном организацијом градилишта и контролисањем откопа при изградњи, прикупљањем и контролисањем атмосферских вода, уређењем партера, нивелацијом, озелењавањем и применом хигијенских стандарда.

**Приступ и смештај возила:** приступ парцели обезбеђује се искључиво са насељске саобраћајне мреже. За приступ на локације, Планом су дефинисане двосмерне саобраћајнице одговарајућег профила. Најмања ширина посебног колског приступа је 2,5 м за приступ стамбеном делу, односно 3,0 м за приступ економском дворишту.

Смештај возила за основну и пратећу намену искључиво на парцели (отворено, односно објекат или део објекта затвореног паркирања), уз препоруку да се претежни капацитет реализује у оквиру објекта (основног или помоћног) у циљу растерећења отворених површина, а према нормативу:

- 1 ПМ / стамбена јединица - становање
- 1 ПМ / 20% броја смештајних јединица (соба) - услуге туристичког смештаја.
- 1 ПМ / 70м<sup>2</sup> нето површине - остале услуге.
- према нормативу за сваку делатност - производне делатности.

Возила за обављање пољопривредних делатности смештају се у оквиру помоћног објекта у економском делу дворишта.

Паркинг просторе радити комбиновано са високим зеленилом.

**Уређење парцеле:** основно уређење обухвата нивелацију, партер и зелену површину парцеле. Простор грађевинске парцеле уређивати на традиционалан начин, поштујући обликовне вредности предела. Обрада, избор материјала и обликовање партерних површина, објеката и мобилијара, према намени, усклађено са окружењем и уз максималну примену природних материјала.

Употреба аутохтоног зеленила, уз максимално задржавање постојећег зеленог фонда. Заступљеност зелених површина треба да буде мин 20% површине парцеле. Између регулационе и грађевинске линије препоручују се зелене површине, у свему према правилима зеленила на индивидуалним парцелама.

Терен се уређује уз максимално очување конфигурације, а у случајевима неопходног каскадирања примењивати терасе, шкарпе, насипе и потпорне зидове, обрађене природним материјалима, уз услов да не мењају природно отицање воде на штету суседних грађевинских парцела и објеката.

Парцеле се оградају према регулацији и према суседу (зиданом, комбинацијом транспарентне и зидане, или живом оградом), максималне висине 1,40м (зидани део мах. 0,90м), уколико посебним правилима није наглашено другачије. Економско двориште, окућница, програми пословања и производње, оградајуће се према потреби, у складу са карактером простора, заштитом основне намене и животне средине.

**Организација парцеле:** у зонама становања, парцела може бити организована у складу са типом домаћинства (непољопривредно, пољопривредно, или мешовито домаћинство). Избор пратећих делатности, обим, капацитет и начин уређења, дефинишу се посебним правилима грађења за зоне у оквиру којих се развијају.

НЕПОЉОПРИВРЕДНО ДОМАЋИНСТВО садржи породични стамбени објекат према величини породице, помоћне и партерне објекте. Овом категоријом обухваћени су и објекти за одмор и повремено (викенд) становање. *Помоћни објекти* се постављају у дну дворишта, иза грађевинске линије основног објекта, уз формирање јединствене архитектонске целине (повезивање тремом или надстрашницом и сл.). Помоћни објекти уз стамбени објекат су: летња кухиња, магацин хране за сопствену употребу, гаража, котларница и сл. Помоћни објекат је приземне спратности, без могућности формирања подрумске и поткровне етаже, и промене намене у стамбени или пословни простор. Површина помоћног објекта улази у обрачун индекса изграђености и заузетости на парцели. Помоћни објекат не сме угрозити основну намену на парцели, као и на парцели суседа.

*Партерни објекат* је специфичан објекат партерног програма (баштенски павиљон, трем, пергола и сл.), бруто површине до 25 м<sup>2</sup>. Остали елементи уређења партера (базен, фонтана, површина за спорт и рекреацију), као отворени објекти, не улазе у обрачун урбанистичких параметара.

На грађевинској парцели може се лоцирати и други стамбени објекат (као двојни или слободностојећи), у оквиру индекса изграђености и заузетости парцеле, са укупним максималним капацитетом од четири стамбене јединице.

Величина грађевинске парцеле за непољопривредна домаћинства је мин.400м<sup>2</sup>.

ПОЉОПРИВРЕДНО ДОМАЋИНСТВО мора да задовољи две основне функције, становање и пољопривредну производњу, и има издвојене следеће делове:

- стамбени део - уређује се у свему према претходном. Величина стамбеног дела је мин. 400 м<sup>2</sup>.

- економски део - намењен раду и пољопривредној производњи. Уређује се према врсти пољопривредне производње, а мора да има колску везу са јавним путем и пешачку везу са стамбеним двориштем. У економском делу домаћинства се граде економски објекти, као и помоћни објекти уз економске објекте.

*Економски објекти* (у функцији обављања пољопривредне делатности) су: објекат за држање стоке, ђубришна јама, нужник, објекат за смештај сточне хране и пољопривредне механизације, магацини хране, млекара, санитарни пропусник и сл. Објекти за држање стоке и нужници морају да имају санитарно исправну септичку јаму, уз обезбеђено одвођење воде или њено биолошко пречишћавање. Ђубришне јаме морају, осим санитарно исправне септичке јаме, да имају и осочару.

*Помоћни објекти уз економске објекте* су: пушница, сушница, кош, амбар, надстрешница за пољопривредне машине и возила и сл.

- окућница - уређује се као башта или воћњак, а у највећем броју домаћинстава обухвата и друге обрадиве површине (оранице, ливаде, виногради). У оквиру окућнице формирати простор за одлагање кабасте сточне хране (сено и сл.). Могућа је и изградња *пољопривредних објеката* - стакленика, расадника, фарме пужева и сл.

Организација дворишта пољопривредног домаћинства према теренским условима - на парцели са нагибом терена, у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти, т.ј. економско двориште се поставља на нижој коти од стамбеног дворишта:

- објекат испод пута - стамбени део до пута, а иза њега економски део и окућница.

- објекат изнад пута - економски део до пута, а иза њега стамбени део и окућница.

- организација и формирање економског дела може бити са бочне стране стамбеног дела (ка регулацији), уз услов посебне организације економских објеката и поштовање правила грађења, а пре свега међусобних растојања економских објеката и стамбеног дела суседних домаћинстава.

Величина грађевинске парцеле за пољопривредна домаћинства је мин. 800м<sup>2</sup>.

МЕШОВИТО ДОМАЋИНСТВО садржи и објекте везане за пословање и привређивање, осим основних и пратећих објеката пољопривредних или непољопривредних домаћинстава.

Намена пословања обухвата:

- туристичко - смештајне услуге (према важећем Закону о туризму, "Правилнику о разврставању, минималним условима и категоризацији угоститељских објеката", као и стандардима Eurogites, ECEAT и др., који обухватају еко-агро туризам).

- комерцијално обављање јавних делатности (образовање, дечја заштита, социјална заштита, здравство, култура, информисање, рекреација) - у јавном или приватном власништву, под условом да задовоље све нормативе и критеријуме за одговарајућу делатност.

- остале услуге (занатске услуге, трговина на мало, трговина на велико, складишта, сервис).

Намена привређивања обухвата:

- производњу најнижег нивоа - мала привреда, производно занатство, т.ј. мали производни погони, тзв. "породична предузећа", а посебно делатности прилагођене захтевима пољопривредне производње у оквиру сличних модалитета развоја заснованих на коришћењу локалних ресурса, и према условима заштите животне средине.

*Једноставнији програми пословања* се организују у оквиру стамбеног дела, у оквиру основног и/или другог објеката, тј. обавезно је функционално раздвајање од стамбеног дела (са посебним улазом у приземљу стамбеног објекта, или у посебном објекту, према условима парцеле). Ови програми подразумевају мешовиту намену са становањем, а односе се на: снабдевање и дневне потребе насеља, продају домаћих производа, услужно занатство у функцији потреба насеља и развоја туризма и сл.

*Туристичко-смештајне услуге* се организују према претходном, али без обавезе формирања посебног улаза, већ је раздвајање функција унутар објекта (посебне етажне, посебан тракт). Ове услуге подразумевају собе за издавање и/или пансионске услуге, уз макс. капацитет до 40 лежајева (по нормативу 70м<sup>2</sup> парцеле/1 лежај). Изградња објеката и уређење простора подразумева примену традиционалних материјала и елемената архитектуре, према општим условима обликовања за зоне становања.

*Привређивање и развијене програме пословања* је могуће организовати у посебном објекту на заједничкој грађевинској парцели са објектом становања (у стамбеном или економском делу), према урбанистичким параметрима који важе за зону становања. У овом случају могуће је градити само један стамбени објекат. Обавезно је функционално раздвајање од објекта становања, као и од економских објеката, уколико делатност није сродна делатности економских објеката (сточне стаје и сл.). Могуће је комбиновати комплементарне намене пословања и/или привређивања.

Развијене програме пословања је могуће развијати и самостално, као основну намену на парцели (према посебним условима), под условом да не угрожавају основну намену зоне становања у којој се развијају.

Привређивање и пословање у оквиру зона становања се може развијати према условима датим за ову намену, и уз задовољавање следећих услова:

- услови заштите животне средине - процена утицаја, еколошка провера потенцијалних загађивача, са искључењем из реализације оних програма који по намени, условима коришћења и заштите, не одговарају карактеру зоне.

- саобраћајни услови - повољне саобраћајне везе, уз искључење тешког саобраћаја из стамбених улица, са паркирањем у оквиру парцеле, без ометања јавних површина (1 ПМ/70м<sup>2</sup> нето грађевинске површине).

- комунални услови - захтеви за комуналним опремањем програма привређивања и пословања, не смеју угрозити опремање основне намене зоне (контролисан капацитет и начин изградње).

- услови обликовања - усклађују се са условима обликовања зоне, потеза и амбијента у коме се програм реализује.

- посебни услови за зону становања у оквиру које се програм реализује.

Величина грађевинске парцеле за мешовита домаћинства је мин. 600 м<sup>2</sup>.

**Прикључење објеката на инфраструктуру:** врши се према Плану и на основу услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

**Основни услови заштите животне средине:** остварују се применом правила и мера заштите (глава 3), уређењем простора, реконструкцијом и изградњом објеката у складу са правилима уређења и грађења из Плана, техничким и санитарним прописима, прикључењем на насељску инфраструктуру, уређењем јавних (а посебно саобраћајних) површина на локацији, уз искључење из реализације свих програма који по условима коришћења и заштите не одговарају карактеру основне и могуће пратеће намене.

**Основни безбедносни услови:** везани су за примену сеизмичких и противпожарних прописа. Код већих инвестиционих радова неопходно је извршити детаљнија истраживања са аспекта микросеизмике и инжењерске геологије.

**Спровођење Плана општег уређења:** за сложеније програме пословања са специфичним захтевима и условима, и све програме привређивања у оквиру зона становања, обавезна је израда одговарајуће урбанистичке документације, са урбанистичким решењем, анализом капацитета и приказом прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру, приказом уређења парцеле у свим елементима, и анализом односа према суседу. Израду урбанистичке документације прати одговарајућа документација са аспекта заштите животне средине. Фазна реализација је могућа, уз израду одговарајуће урбанистичке документације и сагледавање Програма реализације предметне и суседних грађевинских парцела.

#### **4.2.2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ОСТАЛОМ ГРАЂ. ЗЕМЉИШТУ**

##### **СТАНОВАЊЕ**

Просторни размештај зона становања заснива се на различитим густинама становања, што омогућава рационалније коришћење грађевинског земљишта у урбанистички организованим зонама. Површине намењене становању су,

према густини и типу становања и степену урбанизације, диференциране као три зоне становања.

### 1. Зоне становања средњих густина

Гс = 10 - 20 станова/ха.

Гн = 30 - 60 становника/ха.

П зона = 1,24 ха.

укупно станова/домаћинстава = Гс x П зона = 10 - 20.

укупно становника = Гн x П зона = 30 - 60 (5 - 10 % укупног броја становника).

блок 1.2, 1.6. и 1.7.

просечна величина грађевинске парцеле = 5-10 ари.

**Урбана структура, зонски карактер и програмски основ:** мешовите стамбене зоне у оквиру центра насеља, које осим основне намене (становање непољопривредног становништва са доминантним градским типом вишепородичног становања), могу имати и друге садржаје (централне и комерцијалне функције). Развој ових зона се мора усмерити у складу са њиховом позицијом у простору, који је носилац централних и комерцијалних функција и садржаја који презентују изворни идентитет насеља.

**Физичка структура:** у овим зонама је потребно остварити блоковски карактер непрекинутог низа на регулацији, односно прекинутог низа са тенденцијом преласка у непрекинути, са објектима у оквиру појединачних или обједињених парцела. Ово би уједначило однос објекта према парцели, као и према суседним објектима на међи.

Унутрашњи трактови основних блоковских објеката на регулацији, третирају се као делови блоковског низа (уз постављање објекта према једној од ивица парцеле), или као слободностојећи други објекат на парцели.

Пожељно је повезивање објеката, унутрашњег и отвореног простора, у шири регулациони, просторни, физички и функционални систем центра насеља.

Интервенције у овим зонама становања подразумевају ремоделацију, реконструкцију, промену намене (у пословање), доградњу/надogradњу и нову изградњу (урбана обнова), уз очување основне матрице насеља и основне намене и типа становања. Према карактеру, урбана обнова може бити спроведена на нивоу парцеле, или као глобална промена основне урбане структуре зоне (са превођењем у систем зоне пословања у центру насеља). Оба нивоа урбане обнове поступно и континуално мењају карактер зона, у циљу унапређења физичке структуре центра насеља.

#### **Основне намене:**

- становање средњих густина (непољопривредно становништво).

- услужне делатности (виши ниво услуга прилагођен центру насеља - трговина на мало, угоститељство, туристичке услуге, агенцијске, финансијске, здравствене и друге професионалне услуге, чистији занати),

- јавни објекти од општег интереса (образовање, дечја и социјална заштита, здравство, култура и информисање - у јавном и приватном власништву, под условом да задовоље све нормативе и критеријуме за одговарајућу делатност, као и услове непосредног окружења).

**Могуће пратеће намене:** површине јавне намене (простори окупљања), рекреативне површине, мрежа и објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

**Забрањене намене:** искључене су производне делатности (производно занатство, мали производни погони, "породична предузећа"), услужне

делатности непримерене центру насеља (занатске услуге, трговина на велико, складишта, сервиси), као и све делатности које имају специфичне технолошке услове и посебне услове заштите.

**Урбанистички параметри:**

- индекс изграђености парцеле мах 1,0.
- индекс изграђености за зоне глобалне промене урбане структуре мах. 1,2.
- индекс заузетости парцеле мах 50%.
- индекс заузетости за зоне глобалне промене урбане структуре мах. 60%.
- на грађевинској парцели чија је површина или ширина мања од најмањих дозвољених вредности, примењују се урбанистички параметри за зоне становања малих густина.

**Општи регулациони услови:**

- грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом насељских саобраћајница.
- минимална површина парцеле је 400 м<sup>2</sup>, за објекте породичне стамбене изградње, са функционално издвојеним програмом пословања у оквиру основног објекта на регулацији.
- код парцела већих од 800 м<sup>2</sup> могућа је препарцелација, т.ј. изградња вишепородичних објеката становања, објеката мешовите намене или објеката пословања, у складу са правилима грађења и регулације ових зона.
- код блоковског система изградње у прекинутом или непрекинутом низу на регулацији, минимална ширина парцеле је 12,0 метара.
- сав помоћни простор становања и пословања реализује се искључиво у оквиру основних објеката на парцели.
- максимално два објекта на парцели.
- код урбане обнове, унутрашњи трактови као делови постојећих објеката, могу се усагласити или реконструисати као делови основних блоковских објеката на регулацији, или као слободностојећи други објекат на парцели. При овоме, габарит и спратност морају бити усаглашени са карактером парцеле и односом према суседу.
- не могу се реконструисати нити градити објекти оријентисани на насељске саобраћајнице, са спратношћу мањом од П+1.
- максимална спратност објеката на регулацији је П+2.
- основна спратност објеката на парцели је П+1.

**Спровођење Плана општег уређења:** у случају спровођења урбане обнове као глобалне промене основне урбане структуре, која подразумева обједињавање парцела и сложеније програме изградње, зона становања се може превести у систем зоне пословања у центру насеља, уз израду одговарајуће урбанистичке документације и документације са аспекта заштите животне средине. И специфична програмска решења у оквиру појединачних грађевинских парцела, подлежу посебној анализи и валоризацији у оквиру програмске подлоге за реализацију.

**2. Зоне становања малих густина**

Гс = 5 - 10 станова/ха

Гн = 15 - 30 становника/ха.

П зона = 10,20 ха.

укупно станова/домаћинстава = Гс х П зона = 50 - 100.

укупно становника = Гн х П зона = 150 - 300 (40-45 % укупног броја становника).

блок 1.1, 1.3, 1.6. и 1.7.

просечна величина грађевинске парцеле = 10 - 20 ари.

**Урбана структура, зонски карактер и програмски основ:** зоне претежно породичних стамбених објеката у ширем језгру насеља, ван насељског центра, које осим основне намене (становање мешовитог становништва са доминантним типом породичног становања на парцелама), могу развијати и различите програме пословања у залеђу линијских центара, односно уз фреквентне саобраћајне правце.

Овај тип становања уводи постепено повећање густине насељености и спратност која наговештава развој зоне центра насеља. Функционални и пословни капацитет ових зона, проширују линијски центри у непосредном контакту.

Интервенције у овим зонама подразумевају првенствено нову изградњу, а затим реконструкцију и доградњу/надogradњу у циљу повећања стандарда становања, као и промену намене (становање у пословање, у непосредном контакту са саобраћајницом ка Борчу).

**Физичка структура:** карактеристика ових зона је претежно отворена блоковска структура са индивидуалном стамбеном изградњом на парцелама, у оквиру слободностојећих или двојних објеката ван регулације:

- слободностојећи - објекат који чини јединствену грађевинску и функционалну целину и са све четири стране је слободан.

- двојни - објекат чија се једна страна налази на граници грађевинске парцеле и на тој страни се наслања на суседни објекат, а са осталих страна је слободан; обавезно усклађивање нагиба крова, материјала и архитектуре.

Основни објекат на парцели је породични стамбени објекат, уз могућност обављања пословних делатности које не угрожавају основну намену становања.

Могуће је градити више објеката на парцели, основне или пратеће намене.

Пословање се јавља као пратећа намена становања (у приземљу објекта према регулацији, у другим деловима објекта, или као посебан објекат), или као доминантна намена на парцели.

Положај економског дела домаћинства у односу на окружење и приступне саобраћајнице, омогућава и потпуну или делимичну пренамену у циљу развоја програма пословања.

**Основна намена:** становање малих густина (мешовита домаћинства).

**Могуће пратеће намене:**

- услужне делатности - једноставнији (снабдевање и дневне потребе насеља, продаја домаћих производа, услужно занатство у функцији потреба насеља и развоја туризма) и развијени програми (занатске услуге, трговина на велико, складишта и сервиси, прилагођени захтевима пољопривредне делатности), као и туристичко-смештајне услуге (мах. капацитет до 30 лежајева).

- одговарајући пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

**Забрањене намене:** искључене су производне делатности (производно занатство, мали производни погони, "породична предузећа"), као и све делатности које имају специфичне просторне, технолошке и саобраћајне услове, као и посебне услове заштите.

**Урбанистички параметри:**

- индекс изграђености парцеле мах 0,8.

- индекс заузетости парцеле мах 40%.

- на грађевинској парцели чија је површина или ширина мања од најмањих дозвољених вредности, примењују се урбанистички параметри за зоне руралног становања.

#### **Општи регулациони услови:**

##### Парцела:

- минимална површина новоформиране парцеле за изградњу једног стамбеног објекта непољопривредног домаћинства (тј. стамбеног дела пољопривредног домаћинства) је 400 м<sup>2</sup>.

- на парцелама већим од 400 м<sup>2</sup>, где изграђеност парцеле то дозвољава, могуће је поред основних објеката градити и помоћне објекте.

- минимална површина новоформиране парцеле за изградњу једног стамбеног објекта мешовитог непољопривредног домаћинства (становање са пратећим пословањем) је 600 м<sup>2</sup>.

- минимална површина новоформиране грађевинске парцеле пољопривредног домаћинства (стамбени и економски део) је 800 м<sup>2</sup>.

- на парцелама већим од 600 м<sup>2</sup> могуће је градити више објеката основне и пратеће намене у свему према претходно наведеном (за пољопривредна домаћинства овај услов се односи на стамбени део дворишта). Други објект основне или пратеће намене на парцели, гради се као слободностојећи објект, у оквиру урбанистичких параметара зоне становања малих густина.

- изузетно, на парцелама већим од 800 м<sup>2</sup>, могуће је градити објекте пословања као основну намену на парцели, уколико то омогућавају капацитет и карактер локације, односно услови заштите, саобраћаја и основне намене становања.

- могуће је формирати посебну грађевинску парцелу за економски и за стамбени део, уз услов обезбеђења приступног пута. Код парцелације по дубини, минимална ширина пролаза је 3,0 м.

- минимална ширина новоформиране грађевинске парцеле свих типова домаћинства је 15,0 м.

- зелене површине - минимум 30% површине парцеле.

##### Хоризонтална регулација:

- грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом главне насељске саобраћајнице (правац ка Борчу).

- минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије осталих саобраћајница је 5,0 м.

- унутрашњи трактови као делови постојећих објеката, могу се усагласити или реконструисати као слободностојећи други објект на парцели, уз усаглашавање са карактером парцеле и односом према суседу.

- могућа је реконструкција или усаглашавање постојећих објеката који у мањој мери одступају од планиране или претежне грађевинске линије потеза, уколико не постоје сметње техничке или функционалне природе (саобраћајна прегледност, угрожавање суседа на основној грађевинској линији и сл.)

- минимално удаљење помоћних и економских објеката од границе суседне парцеле је 2,0м, поштујући хигијенске минимуме удаљености и општа правила за зоне становања.

##### Висинска регулација:

- максимална спратност објеката на регулацији је П+2 (П+1+Пк).

- основна спратност објеката на парцели је П+1 (Пк). Могућа је и спратност нП+вП+1 (Пк), према условима терена.

- не могу се реконструисати нити градити објекти оријентисани на насељске саобраћајнице, са спратношћу мањом од П+1 (Пк).



- минимална спратност објекта на парцели је П (вП).
- максимална висина помоћног објекта је 5,0 м.
- могуће је изводити подрум у свим комбинацијама, делимично или у целој површини објекта, уз све услове примена мера које се односе на геолошке, хидрогеолошке и геомеханичке карактеристике терена.

**Посебни услови:** код објеката или парцела који су под режимом заштите градитељског наслеђа, примењивати мере заштите културних добара (поглавље 3.1.), уз обезбеђење функција у оквиру објеката и парцеле.

**Спровођење Плана општег уређења:** реализација програма пословања као доминантне намене на парцели, врши се на основу одговарајуће урбанистичке документације и документације са аспекта заштите животне средине.

Могућа је фазна изградња (у пуној спратној висини), са обавезом изградње основних објеката у првој, а пратећег садржаја у другој фази реализације, тако да фаза представља архитектонско-грађевинску целину усклађену са дефинитивним решењем. Фазна изградња се може изводити тако да буде висински смакнута (са дилатацијом), према условима терена.

### 3. Зоне руралног становања

Гс = 3 - 5 станова/ха

Гн = 10 - 15 становника/ха.

П зона = 17,19 ха.

укупно станова/домаћинства = Гс x П зона = 55 - 80.

укупно становника = Гн x П зона = 170 - 250 (50 % укупног броја становника).

блок 2.1, 2.5, 3.1. и 3.3.

просечна величина грађевинске парцеле = 20 - 30 ари.

**Урбана структура, зонски карактер и програмски основ:** зоне сеоских домаћинства и породичних стамбених објеката са окућницама, ван ширег језгра насеља, које осим основне намене (пољопривредна домаћинства која садрже стамбени део, економски део и окућницу), могу развијати и различите програме пословања и привређивања на парцелама.

Интервенције у овим зонама становања подразумевају реконструкцију, доградњу/надogradњу и промену намене (становање у пословање, у непосредном контакту са саобраћајницом ка Бечевици), у циљу повећања стандарда становања, пољопривредне и друге пратеће делатности, као и нову изградњу, уз очување основног типа и намене руралног становања.

**Физичка структура:** претежни тип у овим зонама је индивидуална стамбена изградња на парцелама, са слободностојећим објектима ван регулације, и једним или више станова у објекту. Према диспозицији и величини, на парцели је могуће градити више објеката основне или пратеће намене, у оквиру урбанистичких параметара зоне, као слободностојеће по дубини парцеле.

Основни објекат на парцели је породични стамбени објекат, уз могућност обављања делатности које не угрожавају основну намену становања. Ове делатности се јављају као пратећа намена становања (у приземљу објекта према регулацији, у другим деловима објекта, или као посебан објекат), али не и као доминантна намена на парцели.

Положај економског дела домаћинства у односу на окружење и приступне саобраћајнице, омогућава делимичну пренамену у циљу развоја програма пословања/привређивања.

Домаћинства овог типа становања које носе у себи посебну специфичност и потенцијал, уређују се уз увођење програма туристичко-смештајних услуга.

**Основна намена:** рурално становање (пољопривредна и мешовита домаћинства).

**Могуће пратеће намене:**

- услужне делатности - једноставнији програми (снабдевање и дневне потребе насеља, продаја домаћих производа, услужно занатство у функцији потреба насеља и развоја туризма), и туристичко-смештајне услуге (мах. капацитет до 40 лежајева).
- развијени програми пословања (занатске услуге, сервиси), прилагођени захтевима пољопривредне делатности.
- производња најнижег нивоа (производно занатство, т.ј. мали производни погони, тзв. "породична предузећа"), посебно делатности прилагођене захтевима пољопривредне производње, у оквиру сличних модалитета развоја заснованих на коришћењу локалних ресурса.
- одговарајући пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

**Забрањене намене:** искључене су делатности које имају специфичне просторне, технолошке, саобраћајне и заштитне услове, као и објекти који по свом карактеру и капацитету не одговарају основној и могућој пратећој намени.

**Урбанистички параметри:**

- индекс изграђености парцеле мах 0,6.
- индекс заузетости парцеле мах 30%.
- на грађевинској парцели чија је површина или ширина мања од најмањих дозвољених вредности, примењују се урбанистички параметри према Правилнику о општим условима о парцелацији и изградњи..., Сл.гл. РС бр.75/2003.

**Општи регулациони услови:**

Парцела:

- минимална површина новоформиране парцеле за изградњу једног стамбеног објекта мешовитог пољопривредног домаћинства (стамбени и економски део, са пратећим делатностима пословања) је 800 м<sup>2</sup>.
- минимална површина стамбеног дела домаћинства је 400 м<sup>2</sup>.
- на парцелама свих величина, где изграђеност парцеле то дозвољава, могуће је поред основних објеката градити и помоћне објекте.
- у стамбеном делу домаћинства већем од 600 м<sup>2</sup>, могуће је градити више објеката основне и пратеће намене у свему према претходно наведеном. Други објекат основне или пратеће намене на парцели, гради се као слободностојећи објекат, у оквиру урбанистичких параметара зоне.
- у стамбеном делу домаћинства већем од 800 м<sup>2</sup>, могуће је формирати и развијати услуге туристичког смештаја.
- минимална површина новоформиране парцеле за пратеће намене привређивања у оквиру посебног објекта на парцели је 1800 м<sup>2</sup>.
- код парцелације по дубини, минимална ширина приступног пута је 3,0 м.
- зелене површине - минимум 40% површине парцеле.
- минимална ширина новоформиране грађевинске парцеле свих типова домаћинства је 20,0 м.

Хоризонтална регулација:

- минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије главне насељске саобраћајнице је 10,0м.
- минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије осталих саобраћајница је 5,0м.

- за сваку локацију стамбеног објекта по дубини парцеле, утврдити посебне услове локације на основу сагледавања односа према суседним парцелама и размештају објеката на њима (ради избегавања могућности лоцирања стамбених објеката у непосредном окружењу економског или производног дела).

- код програма реконструкције, постојећи објекти се уклапају у нову изградњу на парцели (као део новог објекта или слободностојећи други објекат), и као такви се могу усагласити и реконструисати, уз усклађивање са карактером парцеле и односом према суседу.

- могућа је реконструкција или усаглашавање постојећих објеката који у мањој мери одступају од планиране или претежне грађевинске линије потеза, уколико не постоје сметње техничке или функционалне природе (саобраћајна прегледност, угрожавање суседа на основној грађевинској линији и сл.)

- минимално удаљење помоћних и економских објеката од границе суседне парцеле је 2,0м, поштујући хигијенске минимуме удаљености и општа правила за зоне становања.

Вертикална регулација:

- максимална спратност објеката оријентисани на главне насељске саобраћајнице је П+1+Пк.

- основна спратност објеката на парцели је П+1 (П+Пк). Могућа је и спратност нП+вП+Пк, према условима терена.

- не могу се реконструисати нити градити објекти оријентисани на насељске саобраћајнице, са спратношћу мањом од П+1 (П+Пк).

- други објекат на парцели може бити и приземни.

- максимална висина објеката привређивања, према делатности, технологији и прописима, у оквиру спратности вП.

- максимална висина помоћног или партерног објекта је 5,0 м.

- могуће је изводити подрум у свим комбинацијама, делимично или у целој површини објекта, уз све услове примена мера које се односе на геолошке, хидрогеолошке и геомеханичке карактеристике терена.

**Посебни услови:** за објекте производне намене важе услови обавезног опремања грађевинске парцеле за зоне привређивања, уз усаглашавање са основном наменом.

**Спровођење Плана општег уређења:** реализација програма привређивања, врши се на основу одговарајуће урбанистичке документације и документације са аспекта заштите животне средине.

Могућа је фазна изградња (у пуној спратној висини), са обавезом изградње основних објеката у првој, а пратећег садржаја у другој фази реализације, тако да фаза представља архитектонско-грађевинску целину усклађену са дефинитивним решењем. Фазна изградња се може изводити тако да буде висински смакнута (са дилатацијом), према условима терена.

## ПОСЛОВАЊЕ

Просторни размештај зона пословања заснива се на различитим пословним програмима, њиховом груписању и линијском повезивању, уз развој система центара. У складу са размештајем планираних намена, према њиховом карактеру и локацији, извршена је диференцијација делатности које се могу обављати дуж линијских праваца, односно у насељском центру.

Појединачни садржаји пословања, у складу са планским концептом, могу се јавити и у оквиру других намена, уз усаглашавање са основном наменом и потребама становништва.

#### **Урбана структура, зонски карактер и програмски основ:**

##### **ЦЕНТАР НАСЕЉА**

Центар насеља обухвата језгро просторног развоја насеља, које садржи терцијалне делатности, објекте јавног интереса и зоне становања средњих густина. Овај простор је носилац централних функција и садржаја, који презентују изворни идентитет насеља. Остваривањем функција из области терцијалних и кварталних делатности у оквиру центра насеља, Топоница остварује функцију централног места (центра заједнице села) за своје гравитационо подручје.

Интервенције у зони пословања у оквиру насељског центра, подразумевају ревитализацију постојећих структура, тоталну или делимичну реконструкцију и ремоделацију објеката, промену намене (становање у комерцијалне/централне функције), као и изградњу нових објеката, уз очување формиране матрице насеља, афирмацију и презентацију идентитета места и функције Топонице у мрежи насеља општине Кнић.

##### **ЛИНИЈСКИ ЦЕНТРИ**

Линијски центри се формирају у оквиру шире регулације и потеза, на најважнијим функционалним и саобраћајним правцима, т.ј. на приступима насељском центру. Њихова дубина простирања креће се и до 50 метара од регулационе линије. Ови линијски центри проширују функције и пословни капацитет контактних зона становања, са коришћењем грађевинског фонда за локално запошљавање. Овим се плански подржава евидентирана тенденција за линијским повезивањем функција из области терцијалних делатности (услуге, трговина, сервиси, занати), уз усмеравање на даљу концентracију пословног простора. Избор делатности вршиће се према карактеру локације и потребама, а искључују се оне делатности које би, према процени утицаја, угрозиле животну средину.

##### **МЕШОВИТЕ ПРОИЗВОДНО - УСЛУЖНЕ ЗОНЕ**

Мешовите производно-услужне зоне су посебно акцентирани зоне пословања у линеарном потезу саобраћајног правца који представља продужетак книћанског крака пута Р-212в. Ове зоне пословања захтевају посебне организационе, просторне и приступне услове. Реализација ових зона врши се организовано, фазно и континуално, уз максималну заштиту контактне зоне продуктивног земљишта и водених површина у залеђу. Потенцирају се нови програми пословања и њихово линијско повезивање са постојећим пословним програмима, тамо где теренски услови то дозвољавају. Могући су садржаји услужних делатности (складишта, трговина на велико, сервиси), производње најнижег нивоа (мала привреда, производно занатство, т.ј. мали производни погони) и мешовитог пословања (обједињене намене пословања и становања, при чему становање није доминантна намена). Овим се плански подржава евидентирана тенденција за линијским повезивањем пословних функција, уз надградњу саобраћајне матрице ради њиховог међусобног интегрисања. Стимулисати оне делатности која су прилагођене захтевима планиране пољопривредне производње, у оквиру сличних модалитета развоја заснованих на коришћењу локалних ресурса, под условом да (према процени утицаја) не угрожавају животну средину са било ког аспекта.

### **Могуће основне и пратеће намене:**

#### **ЦЕНТАР НАСЕЉА**

*Основна намена:* услуге (виши ниво), јавни објекти од општег интереса (образовање, дечја и социјална заштита, здравство, култура и информисање - у јавном и приватном власништву, под условом да задовоље све нормативе и критеријуме за одговарајућу делатност, као и услове непосредног окружења), површине јавне намене (трг, централни простори окупљања), становање средњих густина.

*Могућа пратећа намена:* рекреативне површине, мрежа и објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

#### **ЛИНИЈСКИ ЦЕНТРИ**

*Основна намена:* услуге, трговина, сервиси, занати, становање средњих густина (према карактеру захвата),

*Могућа пратећа намена:* јавни објекти од општег интереса, мрежа и објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

#### **МЕШОВИТЕ ПРОИЗВОДНО - УСЛУЖНЕ ЗОНЕ**

*Основна намена:* услужне делатности (складишта, трговина на велико, сервиси), производња најнижег нивоа (мала привреда, производно занатство, мали производни погони - посебно делатности прилагођене захтевима пољопривредне производње, засноване на коришћењу локалних ресурса).

*Могућа пратећа намена:* становање малих густина, мрежа и објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

**Забрањене намене:** у оквиру намене пословања није могуће градити објекте који по свом карактеру и капацитету не одговарају основној и могућој пратећој намени, односно објекте са посебним просторним, технолошким, заштитним и саобраћајним условима, који се не уклапају у ужи и контактни захват, односно ремете регулацију и коришћење простора. Искључују се све намене које према процени ризика угрожавају животну средину по било ком аспекту (буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима), или нису у складу са посебним условима прописаним у оквиру шире зоне заштите изворишта водоснабдевања.

### **Урбанистички параметри:**

#### **ЦЕНТАР НАСЕЉА**

- просечни индекс изграђености укупног бруто захвата мах 1,0.

- индекс изграђености за зоне глобалне реконструкције и нове изградње капиталних објеката пословања мах 1,2 .

- индекс заузетости земљишта мах 40% (изузетно 50% за зоне глобалне реконструкције и нове изградње капиталних објеката пословања).

#### **ЛИНИЈСКИ ЦЕНТРИ**

- индекс изграђености мах 1,0.

- индекс заузетости мах 50%.

#### **МЕШОВИТЕ ПРОИЗВОДНО - УСЛУЖНЕ ЗОНЕ**

- индекс изграђености мах 0,8.

- индекс заузетости мах 40%.

### **Спратност:**

#### **ЦЕНТАР НАСЕЉА**

У центру насеља не могу се реконструисати нити градити објекти оријентисани на главне саобраћајнице, са спратношћу мањом од П+1. (осим специфичних објеката пословања и јавних делатности). Основна спратност је П+1, док се

максимална спратност креће до П+2 и предвиђа се на реперним деловима ове зоне.

#### **ЛИНИЈСКИ ЦЕНТРИ**

У линијским центрима не могу се реконструисати нити градити објекти оријентисани на главне саобраћајнице, са спратношћу мањом од П+1. У делу становања, важе правила вертикалне регулације за становање средњих густина. Основна спратност је П+1, док се максимална спратност креће до П+2 и предвиђа се на реперним деловима блокова, уважавајући положај главних насељских саобраћајница, које се укрштају у самом центру насеља.

#### **МЕШОВИТЕ ПРОИЗВОДНО - УСЛУЖНЕ ЗОНЕ**

Спратност објеката према делатности, а мах П+1. Максимална спратност у делу објекта (објекту) до улице. У делу пратећег становања, важе правила вертикалне регулације за становање малих густина.

Могуће је изводити подрум у свим комбинацијама, уз све услове примена мера које се односе на геолошке, хидрогеолошке и геомеханичке карактеристике терена.

#### **Тип објекта:**

#### **ЦЕНТАР НАСЕЉА**

Формирање прекинутог или непрекинутог низа на регулацији, са објектима у оквиру појединачних или обједињених парцела. Обавезно је повезивање објеката, унутрашњег и отвореног простора, у шири регулациони, просторни, физички и функционални систем центра насеља. У оквиру ове структуре, специфична решења по карактеру и спратности подлежу посебној анализи и валоризацији, у оквиру програмске подлоге за реализацију.

Могућа је функционална организација објеката - услужне делатности у приземљу јавне намене и становање на спратним етажама.

#### **ЛИНИЈСКИ ЦЕНТРИ**

Прекинути или непрекинути низ, односно функционални низ слободностојећих објеката према уличној регулацији, у оквиру појединачних или обједињених парцела. Могуће је градити више објеката на парцели, основне или пратеће намене.

Пословање се јавља као пратећа намена становања (у приземљу и у другим деловима објекта, или као посебан објекат), или као доминантна намена на парцели.

Становање се организује унутар парцеле, или на вишим етажама, што значи да се објекти у зони линијског центра, у делу ка јавној површини пројектују са најмање приземном етажом за пословни простор, уз могућност изградње пословних објеката у целини. Интервенције на постојећим објектима ове зоне одвијаће се у непосредном контакту са саобраћајницама, а подразумевају ремоделацију, реконструкцију, промену намене (становање у пословање), доградњу, надоградњу и нову изградњу.

#### **МЕШОВИТЕ ПРОИЗВОДНО - УСЛУЖНЕ ЗОНЕ**

Основни тип објекта је слободностојећи, у оквиру појединачних или обједињених парцела, уз формирање функционалног низа слободностојећих објеката према уличној регулацији. Могуће је градити више објеката на парцели, основне или пратеће намене.

Мали производни погони се могу развијати као мешовита намена са услугама, или самостално, као основна намена на парцели (према посебним условима).

Становање се јавља искључиво као пратећа намена пословања, а организује се унутар парцеле, или на вишим етажама објекта у делу ка јавној површини.

**Обликовање:** Архитектонско-грађевинска структура и обликовање објеката су стандардног и вишег нивоа, прилагођени намени и окружењу. Ово се односи како на изградњу, тако и на реконструкцију постојећих објеката. Пратећи програми се уклапају у основну структуру (пословање), која је носилац програма ових зона. Пожељна је примена традиционалних елемената архитектуре и природних материјала у завршној обради. Објекти пословања треба да буду функционално и савремено опремљени, уз примену савремене технологије. Код објеката и парцела са режимом заштите градитељског наслеђа, обрада се прилагођава условима заштите.

**Општи регулациони услови:**

#### ЦЕНТАР НАСЕЉА

- грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом главне насељске саобраћајнице.
- минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије осталих саобраћајница је 5,0 м.
- минимално удаљење грађевинских линија новоизграђених објеката од границе суседних парцела са наменом становања, према противпожарним и санитарно хигијенским условима (минимум 4,0 м).
- минимално удаљење објеката на истој парцели је мин 6,0м (али не мање од 1/2 висине вишег објекта).

#### ЛИНИЈСКИ ЦЕНТАР

- са леве стране главне насељске саобраћајнице ка Бечевици, задржава се грађевинска линија за постојеће објекте, а за изградњу нових објеката грађевинска линија се дефинише на 10,0 м од регулационе линије.
- минимално удаљење грађевинске линије од осталих регулационих линија је 5,0 м, уз задржавање грађевинских линија постојећих објеката.
- у делу становања, важе правила хоризонталне регулације за становање средњих густина.

#### МЕШОВИТЕ ПРОИЗВОДНО - УСЛУЖНЕ ЗОНЕ

- у оквиру зоне која је оријентисана ка путном појасу регионалног пута Р-212v (државни пут II реда Кнић Баре), задржава се грађевинска линија за постојеће објекте, а за изградњу нових објеката грађевинска линија се дефинише на мин.10,0 м од регулационе линије, односно ван заштитног путног појаса, према важећем Закону о јавним путевима.
- минимално удаљење грађевинске линије од осталих регулационих линија је мин.5,0м, уз задржавање грађевинских линија постојећих објеката.
- у делу пратећег становања, важе правила хоризонталне регулације за становање малих густина.
- у делу производне намене (мешовита намена са услугама, или основна намена на парцели), важе правила хоризонталне регулације и формирања парцеле за зоне привређивања, уз поштовање минималног удаљења грађевинске од регулационе линије (прве две тачке).

**Реализација објекта и уређење комплекса:** према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван суседа. Зелена површина мора чинити најмање 30% површине парцеле. Ограђивање парцеле према карактеру комплекса и намени објекта (са или без ограђивања). Обезбедити прилазе и услове за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица према важећем Правилнику.

За парцеле са објектима производне намене (мешовита намена са услугама, или основна намена на парцели), важе минимални услови опремања за зоне привређивања.

**Приступ и смештај возила:** Приступ у зоне, потезе и појединачне парцеле обезбеђује се са примарне насељске саобраћајне мреже. Код већих објеката пословања и јавних намена обавезан је сервисни, а код свих одговарајући противпожарни приступ.

Смештај возила на парцели (отворено, односно објекат или део објекта затвореног паркирања). Могућност формирања заједничког паркинга за садржаје у оквиру центра насеља. Број паркинг места према нормативу за сваку делатност. Део између грађевинске и регулационе линије искористити за стационарни саобраћај, у комбинацији са вишенаменским платоом (приступ, окупљање, излагање). Остатак потребних паркинг места обезбедити у унутрашњем дворишту са пролазом/пасажом ка том делу (отворено или затворено паркирање). У делу становања (основна или пратећа намена) важе услови смештаја возила одговарајуће зоне и типа становања. У делу производне намене, смештај теретних возила је на парцели, уз обезбеђење одговарајућег манипулативног простора.

**Прикључење објеката на инфраструктуру:** врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа и организација. За све зоне, обавезно је прикључење на комплетни систем инфраструктуре насеља. Основ за реализацију је реконструкција постојећег система и изградња нових капацитета инфраструктуре.

**Основни услови заштите животне средине:** остварују се применом правила и мера заштите (глава 3), уређењем простора, реконструкцијом и изградњом објеката у складу са правилима уређења и грађења из Плана, техничким и санитарним прописима, прикључењем на насељску инфраструктуру, уређењем јавних (а посебно саобраћајних) површина на локацији, уз искључење из реализације свих програма који по условима коришћења и заштите не одговарају карактеру основне намене.

**Основни безбедносни услови:** везани су за примену сеизмичких и противпожарних прописа, који су обавезни код пројектовања и изградње објеката. Код већих инвестиционих радова неопходно је извршити детаљнија истраживања са аспекта микросеизмике и инжењерске геологије.

**Спровођење Плана општег уређења:** за све сложеније програме пословања са специфичним захтевима и условима, обавезна је израда одговарајуће урбанистичке документације, са урбанистичким решењем, анализом капацитета и приказом прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру, приказом уређења парцеле у свим елементима, и анализом односа према суседу. Израду урбанистичке документације прати одговарајућа документација са аспекта заштите животне средине. Фазна реализација је могућа, уз израду одговарајуће урбанистичке документације и сагледавање Програма реализације блока.

## **ПРИВРЕЂИВАЊЕ**

Намена привређивања дефинисана је посебном зоном (блок 2.2, 2.3 и 2.4), која обухвата површину првенствено намењену развоју малих и средњих предузећа (МСП). Искоришћеност простора намењеног привређивању (6,28 ха), исказана односом планираног броја запослених и броја запослених које је могуће сместити на овом простору (сва 50 запослених/ха), износи 0,5-0,7, што број



новозапослених у овом сектору своди на 100-150 (мах 150-200). Према структури и изграђености издвајају се:

**1. Радна зона - greenfield** (3,98 ха; блок 2.2, блок 2.3, блок 2.4.) - нова радна зона намењена развоју груписаних комплекса малих и средњих предузећа (МСП).

**Могуће пратеће намене:** производно-услугне делатности (складишта, трговине на велико, сервиси, производно занатство, мали производни погони), зеленило, одговарајући пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

**Забрањене намене:** све намене које, према процени утицаја, са било ког аспекта угрожавају животну средину и нису у складу са посебним условима прописаним у оквиру шире зоне санитарне заштите изворишта водоснабдевања - акумулација Туцачки напер (забрањена изградња инвестиционих објеката у гранама индустријске производње, чије отпадне воде и друге отпадне материје из технолошког процеса производње могу загадити извориште; забрањено складиштење и употреба отпадних штетних материја).

**Индекс заузетости:** максимални на нивоу парцеле 50%.

**Индекс изграђености:** максимални на нивоу парцеле 1,0.

**Спратност и тип објекта:** према делатности, а мах П+2. Максимална спратност у делу објекта (објекту) до улице. Могуће је изводити подрум у свим комбинацијама, уз све услове примена мера које се односе на геолошке, хидрогеолошке и геомеханичке карактеристике терена. Могуће је надкривање пратећих и функционалних садржаја, надстрешницом савременог архитектонског решења. Основни тип објекта је слободностојећи, уз могућност грађења објеката у прекинутом низу, који чине јединствену архитектонску целину. Могуће је градити више објеката на парцели, основне или пратеће намене, као и помоћних објеката (у циљу одлагања средстава за функционисање и одржавање комплекса и сл).

**Обликовање:** према намени. Објекти стандардне архитектонско-грађевинске структуре, функционално и савремено опремљени, уз примену савремене технологије. Пратећи програми се уклапају у основну структуру, која је носилац програма зоне.

**Парцела:**

- минимална површина новоформиране грађевинске парцеле је 12,0 ари.
- минимална ширина новоформиране грађевинске парцеле је 18,0 м.
- при парцелацији по дубини, приступни пут за везу са јавним путем је минималне ширине 5,0 м, с радијусом кривине прикључка од минимум 10,0 м.

**Општи регулациони услови:**

- минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије главне насељске саобраћајнице је 10,0м.
- минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије осталих саобраћајница је 5,0м.
- минимално удаљење грађевинских линија објеката од границе суседних парцела је 1/2 висине објекта, а минимум 6,0 м, уз обезбеђење противпожарног пута и заштитног зеленог појаса.
- на парцели може бити више објеката основне или пратеће намене.
- минимално удаљење објеката на истој парцели је 1/2 висине објекта, али не мање од 6м, уз задовољење технолошких, противпожарних и осталих услова.

**Реализација објекта и уређење комплекса:** врши се на основу прописа, техничких услова и норматива за одговарајућу намену. Основно уређење

обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван суседа. Минимални проценат зелених површина на парцели је 30%. Радне и технолошке (отворене) површине заузимају максимално 20%. Парцеле се ограђују. Смештај возила (теретних и путничких) је на парцели, уз обезбеђење манипулативног простора. Могућност формирања заједничког паркинга за више комплекса. Број паркинг места према нормативу за сваку делатност. Обавезно опремање грађевинске парцеле, подразумева обезбеђење следећих инфраструктурних објеката:

- приступни пут,
- водоснабдевање,
- прикупљање и пречишћавање отпадних вода,
- прикључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу,
- уређење манипулативног простора, паркинга за различите врсте возила,
- уређење посебне просторије или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада,
- предузимање предвиђених мера заштите животне средине,
- обезбеђење заштитног растојање од суседних парцела и објеката, као и подизање заштитног зеленог појаса у границама грађевинске парцеле према суседним парцелама.

**Прикључење објеката на инфраструктуру:** врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

**Основни услови заштите животне средине:** остварују се: применом правила и мера заштите (глава 3), уређењем простора, изградњом објеката у складу са правилима уређења и грађења из Плана, техничким и санитарним прописима, прикључењем на насељску инфраструктуру, уређењем јавних (а посебно саобраћајних) површина на локацији, уз искључење из реализације свих програма који по условима коришћења и заштите не одговарају карактеру основне намене.

**Основни безбедносни услови:** везани су за примену сеизмичких и противпожарних прописа, који су обавезни код пројектовања и изградње објеката. Код већих инвестиционих радова неопходно је извршити детаљнија истраживања са аспекта микросеизмике и инжењерске геологије.

**Спровођење Плана општег уређења:** за све интервенције у простору обавезна је израда одговарајуће урбанистичке документације, са урбанистичким решењем, анализом капацитета и приказом прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру, приказом уређења парцеле у свим елементима и анализом односа према суседу. Израду урбанистичке документације прати одговарајућа документација са аспекта заштите животне средине. Фазна реализација је могућа, уз израду одговарајуће урбанистичке документације и сагледавање Програма реализације блока.

**2. Постојећи производни комплекс - brownfield (2,30 ха; блок 2.3.)** - производни комплекс који се бави производњом кутија пречистача ваздуха, пуне опремљености и значајних капацитета изграђености (3000 м<sup>2</sup> БРГП):

- главни производни објекат (хала) са анексом за пратеће функције (спратности П+1) по целој дужини улазне фасаде хале.....2400 м<sup>2</sup>
- пратећи објекти - портирница, котларница са радионицом, магацин запаљивих материјала, надстрешница за лимове, станица за пуњење електро виљушкар, компресорска станица, плато за угаљ, трафостаница, постројење за пречишћавање отпадних вода.....600 м<sup>2</sup>
- технолошке отворене површине.....300 м<sup>2</sup>

- саобраћајне површине.....1600 м<sup>2</sup>  
Мали степен искоришћености реализованих производних капацитета (око 20%), као и недовољна искоришћеност простора исказана бројем запослених (око 15 запослених, а минимум према искоришћеном простору износи око 50), ставља знак питања на економске циљеве даљег развоја овог производног комплекса. Зато треба размотрити могућност просторне и функционалне реорганизације комплекса, уз планско усмеравање процеса привредне трансформације, и евентуални развој нових индивидуалних програма МСП на овој brownfield локацији.

Могуће је увођење производних и услужних програма, уз просторно и производно декомпоновање постојећег комплекса према захтевима тржишта, и примену технологије која не ремети еколошке услове окружења. За проширење или промену програма користити постојећи квалитетан грађевински фонд, уз могућност адаптације, надоградње или доградње постојећих објеката. У том циљу, потребно је урадити Програм реализације комплекса и утврдити потребне просторне капацитете за планиране садржаје, као и потребну урбанистичку документацију и документацију са аспекта заштите животне средине. Фазна реализација је могућа, уз израду одговарајуће урбанистичке документације за цео комплекс.

**Остало:** као за Радну зону - greenfield.

## СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

Намена спорта и рекреације дефинисана је посебном зоном (Спортско рекреативни центар, блок 1.5), која обухвата површину предвиђену за развој различитих видова спорта, активне и организоване рекреације, што подразумева могућност изградње система спортских терена и објеката различитог ранга, као и пратећих објеката за опремање и услуге компатибилне основној намени.

**Могуће пратеће намене:** зеленило, образовање, дечја и социјална заштита, специјализоване спортске школе/клубови/кампуси, компатибилне услужне делатности, одговарајући пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

**Уређење комплекса:**

- основни садржај спортско-рекреативног центра представља планирано фудбалско игралиште (измештање постојећег из блока 1.6).

- могуће је градити отворене спортске терене - терене за мале спортове (мали фудбал, рукомет, кошарка, одбојка, тенис, бадминтон) и терене за специфичне спортове.

- као функционална надградња терена за мале спортове дата је могућност покривања игралишта и формирања спортске хале.

- препоручују се садржаји пасивне рекреације становника свих узраста.

**Општи регулациони услови:** сви садржаји се, начелно, лоцирају на безбедној дистанци од регулационог профила саобраћајница и инфраструктурних мрежа.

**Правила за изградњу и опремање спортских терена:**

- поштовање најповољније опште оријентације терена, без обзира на његову намену (врсту спорта).

- израда подлоге, обележавање терена и постављање одговарајуће опреме, према правилима конкретног спорта (кош, гол, мрежа, клупа за резервне

играче, записнички сто и др) и са потребним елементима за безбедност учесника у рекреацији.

- постављање трибина (мин. 2-3 реда седења по подужној страни терена, делимично или целом дужином), уз обезбеђење слободне површине између терена и трибина од мин. 2 м (4м за фудбалско игралиште);

- постављање елемената јавне расвете и хидраната, као и одвођење вода са игралишта у мрежу атмосферске канализације.

- израда заштитне оgrade са једне, или више страна игралишта, висине 4м (6м за фудбалско игралиште).

- обједињавање елемената активне (спортски терени) и пасивне рекреације свих узраста (деца, стари), што подразумева опремање простора типизираним опремом за игру деце (љуљашка, клацкалица и др), основним урбаним мобилијаром (клубе, корпе за отпатке, чесма и др) и мањим елементима зеленила (травнате површине, ниско растиње, зелена ограда, зелена баријера, дрво и др).

- израда приступних стаза до игралишта, а по могућству и колског приступа са одговарајућим бројем паркинг места (за игралишта са трибинама обезбедити једно паркинг место на 20 седишта).

- омогућавање функционалне надградње простора (проширење терена, покривање терена и формирање спортске хале).

#### **Правила за изградњу спортске хале:**

- покривање игралишта бруто површине мин.44x26м (функционално 45x27м) (рукомет/мали фудбал/кошарка/одбојка/тенис/бадминтон) и формирање *мултифункционалне спортске хале*. Ова хала може бити по дужини преградама подељена на три дела 15x27м.

- покривање игралишта 16x28м/15x27м (кошарка/одбојка/бадминтон) и формирање *мале спортске хале*.

- уз спортске хале, у анексу треба формирати: службену просторију, просторију за одлагање опреме и реквизита, просторију за инструктора, свлачионички блок са тушевима (за мушкарце и жене), оставу, санитарни чвор (по један са приступом из "чисте", односно "прљаве" комуникације), све према нормативима за ову врсту објеката. У оквиру ових објеката могу се градити и мање монтажне или телескоп трибине.

- уређење партера, т.ј. мањег пешачког приступног платоа, као и колског приступа и површине за паркирање аутомобила (према нормативу једно паркинг место на 20 седишта).

- подна подлога и опрема (конструкција коша, гола и мреже, табла, обруч, мрежа и др.) мора да буде стандардизована, т.ј. према нормативима одговарајућих спортских организација (ФИБА, ФИФА, ФИВБ, ИХФ, ИТФ, ИБФ), како би постојали услови за одржавање званичних спортских такмичења.

- висина објекта је условљена специфичним захтевима конкретног спорта, према нормативима одговарајућих спортских организација.

#### **Правила за изградњу пратећих објеката:**

- намена пратећих објеката:

- а) пратеће намене у функцији спортских терена (просторије за одржавање, техничке, санитарне и помоћне просторије, свлачионице, клубске просторије...).

- б) услуге компатибилне основној намени (продаја, изнајмљивање и одржавање спортске опреме, угоститељски садржаји)

- спратност: мах П+1.

## ЗЕЛЕНИЛО

Намена подразумева заштитни зелени појас уз Топоничку реку, који се користи као пољопривредно земљиште у приватном власништву (блок 3.1-3.6). Коришћење површина у оквиру ове намене заснива на примени правила уређења (глава 2) и мера заштите (глава 3) из Плана општег уређења.

## ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ

Намена је дефинисана посебном зоном (блок 1.4), која обухвата површину предвиђену за изградњу објеката православне хришћанске верске заједнице, као и пратећих програма компатибилних основној намени.

**Спратност:** основна спратност пратећих објеката у комплексу П, максимална П+1.

**Обликовање:** Архитектонско-грађевинска структура и обликовање прилагођени намени основног објекта (православна црква). Пратећи програми се уклапају у основну структуру.

**Општи регулациони услови:** сви објекти се, начелно, лоцирају на безбедној дистанци од регулационог профила саобраћајница и инфраструктурних мрежа. Минимална удаљеност од основног објекта (цркве) минимум 10,0м, али не мање од 1/2 висине основног објекта.

**Реализација објекта и уређење комплекса:** врши се на основу прописа, техничких услова и норматива за основну намену. Минимални проценат зелене површине на парцели је 20%. Парцела се ограђује. Смештај возила је на парцели, уз обезбеђење манипулативног простора и одговарајућег броја паркинг места (отворених или надкривених). Обавезно опремање грађевинске парцеле подразумева водоснабдевање и прикључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу.

## 4.3. ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ

Остало земљиште чини пољопривредно земљиште, чије се коришћење заснива на примени правила уређења (глава 2) и мера заштите (глава 3) из Плана општег уређења, а у складу са Законом о пољопривредном земљишту (Сл.гл. РС број 62/2006).

## 5. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА - ДАЉА ПЛАНСКА РАЗРАДА

У складу са важећим Законом о планирању и изградњи, спровођење Плана општег уређења вршиће се:

1. Новим урбанистичким плановима (План детаљне регулације) на основу Плана општег уређења:

- израда планова детаљне регулације обухвата јавне површине и објекте од општег интереса, инфраструктурне и комуналне објекте, као и посебне инвестиционе објекте или зоне, према потребама и приоритетима, а на основу правила уређења, правила и мера заштите, и правила грађења прописаних овим планом. Садржај Плана детаљне регулације и процедура доношења, морају бити у складу са важећим Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима.

- у случају да нема потребе за утврђивањем општег интереса, па тиме и покретања поступка за прибављање и проглашење јавног грађевинског земљишта (што је предмет израде Плана детаљне регулације, према Правилнику о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид, Сл.гл РС бр.12/2004), спровођење плана се врши изградом Урбанистичког пројекта (према Правилнику о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа, Сл.гл. РС бр.75/2003).

2. Директно на основу правила уређења, правила и мера заштите, и правила грађења прописаних Планом општег уређења:

- издавање Извода из плана за грађење појединачних објеката, на основу правила грађења и уређења из овог Плана. Извод из плана ће се издавати за потребе грађења тамо где није предвиђена израда Плана детаљне регулације, као и за потребе реализације мреже комуналне и саобраћајне инфраструктуре.

- у случају обавезе израде Урбанистичког пројекта (потребе парцелације и препарцелације, или програми из тачке 1), Извод из плана за грађење појединачних објеката се издаје након верификације Урбанистичког пројекта.

Спровођење Плана општег уређења обухвата и:

- трајно праћење проблема заштите, уређења и развоја планског простора и редовно извештавање локалне самоуправе.

- дефинисање развојних пројеката ради конкурисања код домаћих и европских фондова.

- покретање иницијативе за измену и допуну Плана општег уређења, према потреби.

- преиспитивање (ревизија) Плана, у складу са важећим законом, а у координацији са новим Просторним планом општине Кнић.

Приоритети у реализацији:

- решавање проблема комуналних отпадних вода насеља.

- решавање проблема технолошких отпадних вода (реализација уређаја у сваком производном погону за претретман технолошких отпадних вода).

- решавање проблема и даљег третмана комуналног отпада у складу са Националном стратегијом управљања отпадом и опредељењем локалне самоуправе, и организовање система за рационално управљање отпадом.
- решавање проблема дивљих депонија,
- решавање проблема опасног и анималног отпада,
- уређење саобраћајница.

Економска процена потребних средстава за уређење саобраћајница и изградњу јавне комуналне инфраструктуре предвиђене Планом, битна је за оне који воде развојну политику (локална самоуправа), како би се стекла представа о процени сопствених средстава која би се могла уложити у планску имплементацију, односно о потреби других видова финансирања. Процењена средства за уређење и изградњу објеката и мрежа комуналне и саобраћајне инфраструктуре потребних за реализацију плана, износе 1.800.000 €.