



ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА

ЈП ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ
НИШ



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА РАУТОВО,
НА ПОДРУЧЈУ
ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ НИШКА БАЊА**

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Ниш, 2021. година



**ГРАД НИШ
СКУПШТИНА ГРАДА**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА РАУТОВО,
НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ НИШКА БАЊА**

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

**НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА
ГРАД НИШ**

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО**

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Руководилац израде плана,

в.д. Директора,

**Александар Ристић дипл.инж.арх.
лиценца број 200 1367 13**

Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.

НА ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА РАУТОВО,
НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ НИШКА БАЊА, УЧЕСТВОВАЛИ СУ:

НАРУЧИЛАЦ:

ГРАД НИШ

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО

ОБРАЂИВАЧ:

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

СТРУЧНИ ТИМ:

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Александар Ристић, дипл.инж.арх.

Полазне основе, урбанизам:

Тијана Илић, дипл.инж.арх

Миљана Петковић Костић, дипл.инж.пејз.арх.

Саобраћај:

Тања Ђоковић, дипл.инж.грађ.

**Енергетска, телекомуникациона и
водопривредна инфраструктура:**

Милан Милосављевић, дипл.инж.маш.

Весна Стојановић, дипл.инж.грађ.

Марија Јанковић, дипл.инж.ел.

Заштита животне средине:

Миљана Петковић Костић, дипл.инж.пејз.арх.

Геодезија и аналитика:

Зорица Голубовић, инж.геод.

Техничка подршка:

Марко Томовић

Синиша Станковић

Консултант и стручна контрола:

Мариана Митић, дипл.инж.арх.

в. д. Д и р е к т о р а,

Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.



На основу члана 38. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др.закон, 9/20 и 52/21), и члана 27. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 64/15 и 32/19)

ИЗЈАВЉУЈЕМ

Да је Елаборат за рани јавни увид Плана детаљне регулације насеља Раутово, на подручју Градске Општине Нишка Бања урађен у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др.закон, 9/20 и 52/21) и прописима донетим на основу овог Закона.

Одговорни урбаниста,

Александар Ристић, дипл.инж.арх.

(лиценца бр. 200 1367 13)

в.д. Директора,

Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.

С а д р ж а ј:

A. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ	1
-----------------------	---

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	
1.1.1. Правни основ.....	2
1.1.2. Плански основ.....	2
1.2. ПРЕЛИМИНАРАН ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА	2
1.3. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА....	3
1.3.1. Извод из Просторног плана подручја инфр. коридора Ниш-граница Бугарске	3
1.3.2. Извод из Просторног плана административног подручја Града Ниша 2021	3

2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

2.1. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	5
2.1.1. Грађевинско земљиште са наменом површина.....	5
2.1.2. Објекти и површине јавне намене.....	5
2.1.2.1. Коридори и регулација саобраћајница.....	5
2.1.2.2. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре.....	5
2.2. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА	5

3. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА ПЛАНСКА РАЗВОЈНА РЕШЕЊА

3.1. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	6
3.2. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА И ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	6
3.2.1. Површине јавне намене.....	7
3.2.2. Површине осталих намена	7
3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТРА	8
3.3.1. Грађевинско подручје.....	8
3.3.2. Земљиште ван грађевинског подручја	8
3.3.2. Оријентационо планирани капацитети мрежа инфраструктуре	9
3.4. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ	9
3.5. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	10

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из ППАПГ Ниша 2021 „Реферална карта бр.1: Основна намена простора“ Р 1:50 000	
2. Граница плана са претежном планираном наменом површина.....	Р 1:2 500

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА РАУТОВО,
НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ НИШКА БАЊА

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Изradi Плана детаљне регулације насеља Раутово, на подручју Градске Општине Нишка Бања, у даљем тексту: „План“, приступа се на основу Иницијативе Главног урбанисте Града Ниша бр. 21-48/2020-02 од 10.08.2020. године и Одлуке о изradi Плана детаљне регулације насеља Раутово, на подручју Градске Општине Нишка Бања („Службени лист Града Ниша“, бр. 123/20), у даљем тексту: „Одлука“.

Циљ изrade Плана је обезбеђивање услова за просторно уређење и изградњу свих планираних намена.

Елаборат за рани јавни увид, као прва фаза у изradi планског документа, ради се на основу члана 45а. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), и садржи *Текстуални део* и *Графички део*, са општим циљевима и сврхом изrade Плана, могућим решењима за развој обухвата, као и очекиваним ефектима планирања у погледу унапређења начина коришћења простора.

Предмет равног јавног увида су основна концептуална планска развојна решења, којима нису прецизирани услови, могућности и ограничења грађења на појединачним катастарским или грађевинским парцелама, али представљају оквирне основе за могуће уграђивање сугестија и иницијатива постојећих и потенцијалних корисника планског подручја током трајања јавног увида.

Решења у погледу концепције, претежне намене, уређења, коришћења и заштите простора, базирају се на решењима Просторног плана административног подручја Града Ниша 2021 („Службени лист Града Ниша“, бр. 45/11), на основу којих ће се, уз поштовање постојећег стања коришћења простора, на што рационалнији начин уредити плански обухват.

На основу Одлуке о неприступању изradi стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације насеља Раутово, на подручју Градске Општине Нишка Бања на животну средину, број 353-1332/2020-06 од 04.12.2020. године („Службени лист Града Ниша“, бр. 123/20), не приступа се изradi стратешке процене утицаја Плана на животну средину.

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1.1. Правни основ

Правни основ за израду Плана представљају:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), у даљем тексту: „Закон“;
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 64/15 и 32/19), у даљем тексту: „Правилник“;
- Правилник о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 105/20);
- Одлука о изради Плана детаљне регулације насеља Раутово, на подручју Градске Општине Нишка Бања („Службени лист Града Ниша“, бр. 123/20).

1.1.2. Плански основ

Плански основ за израду Плана представља Просторни план административног подручја Града Ниша 2021 („Службени лист Града Ниша“, бр. 45/11).

Као обавезујућа утврђују се и планска решења дефинисана Просторним планом подручја инфраструктурног коридора Ниш – граница Бугарске („Службени гласник РС“, бр. 86/09 и 96/17).

1.2. ПРЕЛИМИНАРАН ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

План се израђује за подручје у обухвату Просторног плана административног подручја Града Ниша 2021 („Службени лист Града Ниша“, бр. 45/11), на територији Градске Општине Нишка Бања у оквиру катастарске општине Раутово, прелиминарне површине од око 42,83ха.

ПРЕЛИМИНАРНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНА СУ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

- са севера - 2878, 1592, 1591, 1565/2, 1566, 1567/1, 1562, 1554, 1553, 1552/1, 1514, 1512, 1461, 1462, 1463, 1464, 1467 и 1422,
- са истока - 1419, 1415, 1416, 1401, 1379/1, 1368, 1344, 1343/1, 1343/2, 2879, 1311, 1313, 1314, 1315, 1316, 1252, 1253, 1254, 1245, 1217, 1242 и 1241,
- са југа - 1217, 1215, 1214, 1213, 2881, 1195, 1203, 1202, 1201, 2878, 2081, 2079/3, 2065, 2064 и 2062 и
- са запада - 2883, 2023, 2015, 1781, 1780, 1771/2, 1778/1, 1778/2, 1777, 1776, 1810, 1808, 1809, 1826, 1827, 1828, 1756, 1751 и 1747, све К.О. Раутово.

ПРЕЛИМИНАРНА ГРАНИЦА ПЛАНА И ГРАНИЦА ПЛАНИРАНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА ДАТЕ СУ НА ГРАФИЧКОМ ПРИЛОГУ БР1. *“Граница плана са планираном претежном наменом површина“, Р 1:2 500.*

Коначна граница Плана биће дефинисана утврђивањем нацрта Плана.

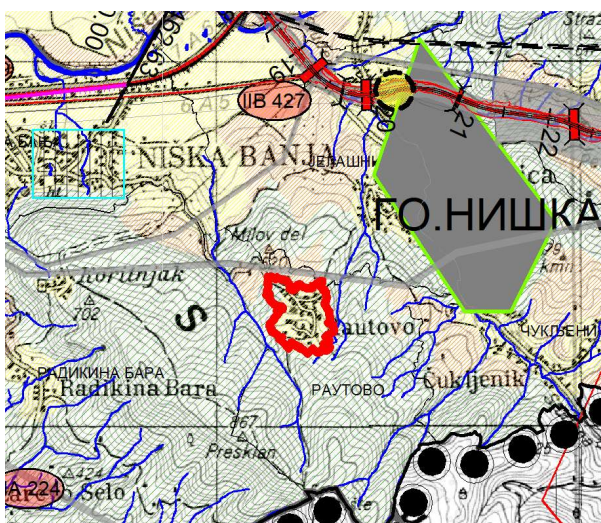
План се ради на ажурним катастарским и ортофото подлогама.

1.3. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

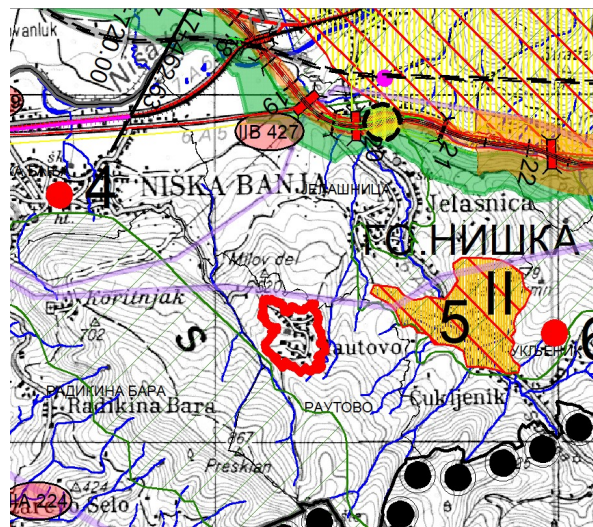
1.3.1. Извод Просторног плана подручја инфраструктурног коридора Ниш-граница Бугарске

Просторни план подручја инфраструктурног коридора Ниш-граница Бугарске („Службени гласник РС“, бр. 86/09 и 96/17), у даљем тексту „Просторни план инфраструктурног коридора“, у поглављу 2. „Смернице за спровођење“, предвиђа да се у оквиру планског подручја његова решења спроводе применом планских решења, правила и смерница (које нису у супротности са Просторним планом инфраструктурног коридора) из просторних планова јединица локалних самоуправа, односно Просторног плана административног подручја града Ниша 2021 („Службени лист Града Ниша“, бр. 45/11).

Насеље Раутово Просторним планом инфраструктурног коридора у Рефералној карти 1: „Посебна намена простора“ сагледано је као грађевинско подручје и није захваћено појасима и зонама заштите у Рефералној карти 3: Туризам и заштита простора“.

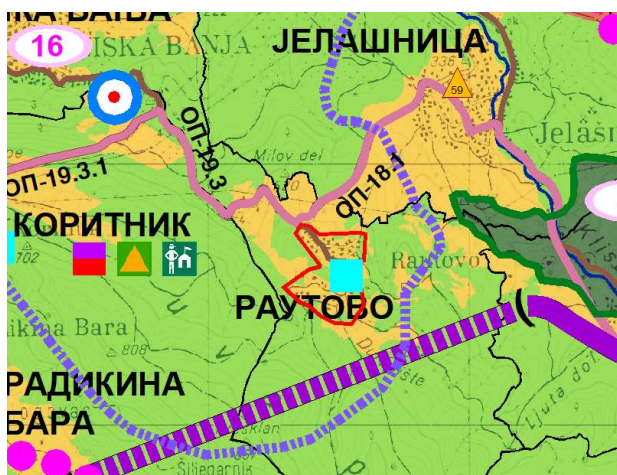


Слика 1: Извод из Просторног плана инфраструктурног коридора: Реферална карта 1: „Посебна намена простора“



Слика 2: Извод из Просторног плана инфраструктурног коридора: Реферална карта 3: Туризам и заштита простора

1.3.2. Извод Просторног плана административног подручја Града Ниша 2021



Слика 3: Извод из Просторног плана: „Реферална карта 4: „Туризам и заштита простора“

Просторни план административног подручја Града Ниша 2021 („Службени лист Града Ниша“, бр. 45/11), у даљем тексту „Просторни план“, у поглављу 2.4. „Мрежа насеља, становање и јавне службе“, насеље Раутово одређује као *примарно сеоско насеље*, превасходно стамбено-економског карактера, без икаквих спољних функција према суседним селима. У поглављу 3.3.2.1. „Спровођење просторног плана израдом урбанистичких планова“, за планско подручје је, као за насеље са примарном функцијом туризма, предвиђено спровођење израдом плана детаљне регулације.

Просторним планом је предвиђено је да већи део смештајних капацитета, као и пратећих објеката у туристичкој функцији, буде

лоциран дисперзно по планском подручју, уз концентрације у туристичким центрима у оквиру зона посебних туристичких потенцијала и у насељима са доминантном туристичком функцијом која су као посебан потенцијал препозната у оквиру туристичких зона у којима постоји грађевински фонд са етно обележјем, а којима прети гашење. Уређење ових насеља одвијаће се у функцији развоја сеоског етно туризма, базираног на коришћењу природних фактора и антропогених мотива ових локалитета. За насеља Коритник, Радикину Бару и Раутово предвиђен је јединствен сеоски туристички центар.

Планско подручје обухваћено је зоном заштите изворишта термалних вода у Нишкој Бањи. У поглављу 2.8.1. „Заштита животне средине и заштита, уређење и унапређење предела“ заштите изворишта се предвиђа: (1) Забраном изградње индустријских и других објеката чије отпадне материје могу загадити воду и земљиште; (2) Забраном изградње других објеката који могу загадити воду или земљиште или угрозити безбедност водопривредне инфраструктуре; (3) Изградњом објеката ако се у пројектовању и извођењу обезбеди канализација и пречишћавање отпадних вода у складу са стандардима прописаним законом (дозвољена је изградња објеката за рекреацију и туризам под условима заштите животне средине); (3) Канализацијом и пречишћавањем отпадних вода у складу са законском регулативом за постојеће индустријске објекте; (4) Сакупљањем отпада само на водонепропусним површинама (депоновање је могуће само ван шире зоне заштите) и (5) Забраном интензивне употребе пестицида, хербицида и вештачких ђубрива на земљишту које се користи у пољопривредне сврхе; (6) Забраном транспорта и складиштења опасних и отровних материја.

У поглављу 2.7. „Просторни развој саобраћаја и инфраструктурних система, повезивање са регионалним инфраструктурним мрежама“, предвиђено је да се дугорочно водоснабдевање насеља на подручју Просторног плана базира на: а) извориштима већ захваћених карстних издани: „Студена“, „Крупац“, „Мокра“, „Дивљана“ и „Љуберађа“; изворишту подземних вода „Медиана“; извориштима сеоских насеља са изграђеним јавним водоводима; изворишту „Врело“ (изван подручја плана, у атару села Врело у општини Алексинац); б) локалним извориштима сеоских насеља са карактером туристичких центара, и в) ангажовању вишенамених акумулација већих регионалних система „Селова“ и „Завој“. Код свих изворишта примениће се целовита и потпуна санитарна заштита и оптимална експлоатација само оних количина које не угрожавају еколошке услове у окружењу. Дефицитарне, односно недостајуће количине воде, обезбеђиваће се из подсистема. Степен обезбеђења водоснабдевености прилагодиће се захтевима корисника.

У циљу потпуне санитације насеља предвиђена је изградња канализационих система у свим насељима као сепаратних система са посебним каналима за атмосферске и употребљене воде. Просторним планом је постављен услов да се те две врсте канализационих система повежу тако да се кишне воде у првом налету киша уводе у колекторе за отпадне воде и као такве одведу до постројења за пречишћавање отпадних вода, а затим упуште у водопријемнике. Атмосферске воде које не могу бити обухваћене јединственим канализационим системом, уводиће се отвореним каналима у локалне пријемнике. Употребљене воде са фарми и домаћинастава која ће се бавити сточарством, прикупљаће се у осокама (бетонским јамама) из којих ће се преврело органско ђубре разносити на пољопривредне површине. Преливне воде из осока морају се уводити у канализацију (тамо где је изграђена). У противном, подвргавају се пречишћавању. За насеље Раутово у области „Канализација и пречишћавање отпадних вода“ предвиђено је да се употребљене воде подвргавају третману на мањем, појединачном уређају за пречишћавање отпадних вода локалног карактера (биоровови, биодискови).

2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

Планско подручје се налази у јужном делу Градске Општине Нишка Бања, југоисточно у односу на центар града Ниша на удаљености од 12,7km ваздушном линијом. Обим границе плана је 3703m, дистанца правцем север-југ је 856m, док је дистанца у правцу исток-запад је 749m. Према попису становништва из 2011. године у насељу Раутово живи 12 становника. Планом су обухваћене катастарске парцеле у оквиру Катастарске општине Раутово.

2.1. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.1.1. Грађевинско земљиште са наменом површина

Постојеће грађевинско подручје обухвата: *изграђено грађевинско земљиште* (земљиште приведено урбаној намени) уз главни саобраћајни правац и *неизграђено грађевинско земљиште* (шумско и пољопривредно) које доминира у преосталом делу планског обухвата.

На планском подручју **становање** је најзаступљенија намена, и претежно се јавља у виду пиндивидуалног становања малих густина спратности до П+1+Пк.

Грађевинска и економска вредност изграђених објеката су различите.

2.1.2. Објекти и површине јавне намене

У постојеће објекте и површине јавне намене спадају све саобраћајнице, гробље, објекат основне школе који није у функцији и објекат пољопривредне задруге.

У североисточном делу планског обухвата налази се постојеће **гробље** које не задовољава потребне капацитете.

У југоисточном делу планског обухвата налази се објекат **основне школе** који није у функцији.

У централном делу планског обухвата налази се површина на којој се налази **Заветни Крст** и свето дрво (предвиђена за верски објекат).

Ниво инфраструктурне опремљености насеља је неуједначен.

2.1.2.1. Коридори и регулација саобраћајница

Кроз подручје плана пролази општински (локални) пут, а у оквиру насеља се друмски саобраћај одвија сабирним и приступним саобраћајницама различитог профила.

Нацртом Плана биће дефинисани прилази до појединачних парцела унутар планског обухвата и садржај попречних профила, у зависности од конфигурације терена и изграђености простора.

2.1.2.2. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

У захвату Плана постоје објекти комуналне, енергетске и телекомуникационе инфраструктуре који делимично задовољавају потребе корисника.

2.2. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

Изградња објеката у оквиру планираних намена ће бити подређена условима надлежних органа, организација, имаоца јавних овлашћења и других институција. Евидентан је проблем у водоснабдевању насеља.



3. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА ПЛАНСКА РАЗВОЈНА РЕШЕЊА

3.1. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

С обзиром на карактер насеља, основне потенцијале и основну планску одредницу из плана вишег реда за развој као насеља са примарном туристичком делатношћу планска решења биће усмерена ка остварењу следећих циљева:

- Обезбеђивање услова за просторно уређење и изградњу свих планираних намена на грађевинском земљишту;
- Чување ободног пољопривредног и шумског земљишта од трајног губљења за основну намену, спречавање непланског ширења насеља, тј. ограничавање изградње на градско грађевинско земљиште у грађевинском подручју насеља;
- Обезбеђивање површина за јавне намене у складу са планираном мрежом насеља административног подручја Града Ниша;
- Утврђивање простора за различите намене, према потребама, а у складу са еколошким одредницама и постојећим урбаним контекстом;
- Одрживост планираних капацитета;
- Развој сеоског туризма;
- Подизање нивоа квалитета живота и рада комуналним опремањем на подручју Плана;
- Усаглашавање насељских функција са пропозицијама заштите природе и животне средине;
- Формирање нове саобраћајне мреже унутар планског подручја, уз поштовање планираних намена и капацитета;
- Обезбеђење просторно-функционалних и техничко-технолошких услова, мрежа и објеката енергетске и комуналне инфраструктуре;
- Прикључење свих корисника на саобраћајну, енергетску и комуналну инфраструктуру;
- Коришћење природних ресурса за развој насеља као сеоског насеља са доминантном туристичком функцијом.

3.2. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА И ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Концепција развоја обухваћеног простора заснива се на унапређењу коришћења постојећих капацитета и омогућавању проширења и изградње нових капацитета, уз њихово адекватно инфраструктурно опремање и саобраћајно повезивање.

Планско подручје прелиминарно обухвата површину од око 42,17 ha.

Оријентационо планирано грађевинско земљиште обухвата површину од 28,55ha што представља 67,7% целокупне површине Плана.

Преосталу површину од 13,62ha, (32,3%) чине пољопривредно и шумско земљиште.

Просторним планом је земљиште обухваћено Планом одређено као грађевинско, пољопривредно и шумско.

Табела.1. Прелиминарни обухват плана по планираним наменама

ВРСТА ЗЕМЉИШТА	Р (ha)	%
Грађевинско	28,55	67,7
Пољопрвредно	12,43	29,5
Шумско	1,19	2,8
УКУПНО	42,17	100%

У обухвату грађевинског земљишта претежне планиране намене су засноване на поштовању постојећег начина коришћења простора у изграђеним деловима, док се за неизграђене делове предвиђају намене у складу са Просторним планом и циљевима израде Плана.

Предвиђају се следеће претежне намене:

1. Саобраћајне површине
- саобраћајнице
2. Површине за образовање и дечију заштиту
- основна школа (није у функцији)
3. Површине и објекти за техничку и комуналну инфраструктуру
- гробље
4. Површине за становање:
- сеоско становање у централном делу насеља
- сеоско становање у ободном делу насеља
5. Површине за верске објекте

3.2.1. Површине јавне намене

Саобраћајне површине

Планом ће бити дефинисана регулација јавних саобраћајних површина које су потребне за обезбеђивање приступа до грађевинских парцела/ комплекса, уз омогућавање ефикасног и безбедног одвијања саобраћаја, и спровођења адекватне имовинске припреме.

У оквиру саобраћајних површина биће планирана јавна инфраструктура за адекватно енергетско и комунално опремање планираног грађевинског подручја.

Образовање и дечија заштита

Постојећа основна школа није у функцији, али се школа задржава, а на грађевинској парцели јавна намена – својина Града Ниша.

Техничка и комунална инфраструктура

За постојеће гробље се планира уређење комплекса са могућношћу проширења капацитета.

3.2.2. Површине осталих намена

Сеоско становање у централном делу насеља

Ова намена је заступљена у централном делу насеља са директним приступом на главне насељске саобраћајнице, која поред основне намене становања нуди и додатну могућност бављења услужним делатностима, трговином, угоститељством, занатством, туризмом и административним пословима.

Сеоско становање у ободном делу насеља

У оквиру основне намене индивидуалног становања ставља се акценат на бављење услужним делатностима и задржавању и развоју економских објеката. Заступљена је у ободном делу грађевинског подручја насеља.

Верски објекти

Постојећа површина предвиђена за верски објекат на којој се налази Заветни Крст и Свето дрво се задржава уз могућност проширења капацитета и доградње објекта.

3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Предлог основних урбанистичких параметара дат је за претежне планиране намене површина у складу са Просторним планом, уз примену Правилника о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 105/20).

3.3.1. Грађевинско подручје

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Инфраструктурни коридори, површине и објекти за саобраћајну инфраструктуру

- Основна намена: коридори, површине и објекти у функцији друмског саобраћаја (јавни пут са заштитним појасом, аутобуске станице, саобраћајни терминали, отворени паркинг простори, гараже, станице заснабевање горивом)
- У оквиру саобраћајних површина биће планирана јавна инфраструктура за адекватно енергетско и комунално опремање планираног грађевинског подручја

Основно образовање и дечија заштита

- Основна намена: основна школа
- Компатибилна намена: култура, здравство, спорт и рекреација, социјалне установе, предшколске установе, администрација, библиотека, галерија, архив
- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 60%
- Највећа дозвољена висина објекта: 15m
- Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле
- број паркинг места: 1 ПМ на 70m² корисног простора

Техничка и комунална инфраструктура

Гробље

- Основна намена: сахрањивање
- Компатибилна намена: наменска трговина, наменска администрација, верски објекти, наменско угоститељство, инфраструктурни објекти
- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 10% (за објекте високоградње)
- Највећа дозвољена висина објекта: до 5,0m (за верски објекат до 12,0m)
- Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру комплекса
- број паркинг места: 1 ПМ на 200m² површине комплекса

ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Сеоско становање у централном делу насеља

- Основна намена: становање
- Компатибилна намена: трговина, угоститељство, администрација, услуге, занатство, сервиси, објекти за пружање туристичких услуга у сеоском домаћинству, економски објекти
- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 40%
- Највећа дозвољена висина објекта: до 12,0m
- Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле
- Број паркинг места: 1 ПМ за сваки стан

Сеоско становање у ободном делу насеља

- Основна намена: становање
- Компатибилна намена: услуге, занатство, сервиси, објекатиза пружањетуристичких услуга у сеоском домаћинству, економски објекти
- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 30%
- Највећа дозвољена висина: до 12,0m
- Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле
- Број паркинг места - 1 ПМ за сваки стан

Површине за верске објекте

Црква

- Основна намена: верски објекти
- Компатибилна намена: култура, туризам, комерцијалне услуге, рекреација
- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 80%
- Највећа дозвољена спратност: максимална висина објекта зависи од концепције унутрашњег простора и конструкције
- Паркирање и гаражирање: паркинг простор се не предвиђа у оквиру грађевинске парцеле.

3.3.2. Земљиште ван грађевинског подручја

- Основна намена: пољопривредно и шумско земљиште
- Компатабилна намена: објекти у функцији намене земљишта у складу са важећим законима

3.3.3. ОРИЈЕНТАЦИОНО ПЛАНИРАНИ КАПАЦИТЕТИ МРЕЖА ИНФРАСТРУКТУРЕ

У оквиру регулационог појаса саобраћајница биће планирани капацитети енергетске и комуналне инфраструктуре. За детаљну разраду планских решења потребно је да носиоц израде планског документа у току раног јавног увида достави захтеве за издавање услова надлежним органима, посебним организацијама, имаоцима јавних овлашћења и другим институцијама, који у складу са Законом и посебним прописима утврђују услове за планирање и уређење простора, а који ће омогућити потребне податке за даљу израду плана.

3.4. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Табела 1:Процењена бруто развијена грађевинска површина

Планирана претежна намена површина	Површине предвиђене за изградњу (ha)	Највећи индекс заузетости парцеле (%)	Највећа висина објекта (m)	Бруто развијена грађевинска површина (ha)
Образовање и дечија заштита				
■ основна школа	0,23	60	15	0,51
Комунална инфраструктура				
■ гробље	0,21	10	5	0,023
Становање				
■ сеоско становање у централном делу насеља	7,97	40	12	11,16
■ сеоско становање у ободном делу насеља	18,06	30	12	14,45
Верски објекти				
■ црква	0,03	0	/	0,024
Укупно:				26,17

У фази израде нацрта прецизно ће се одредити биланси планираних површина, урбанистички параметри као и планирани капацитети изградње.

3.5. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Планским решењима биће утврђено коришћење, уређење и заштита обухваћеног простора, уз поштовање постојећег стања изграђености. Предложена планска решења биће концепирана у функцији задовољења потреба становника насеља Раутово, а у складу са планским решењима утврђених плановима вишег реда. Планским решењима биће утврђен начин коришћења, уређења и заштита простора. За овај простор битно је и предузимање мера за унапређење инфраструктурне и комуналне опремљености, као и мера на унапређењу туристичке атрактивности. Ефекти планираних решења треба да подстакну развој етно-туризма и максимално искоршћење туристичких капацитета планског подручја, уз поштовање окружења, а у складу са својим положајем, при чему ће бити створени предуслови за развој рекреативно-туристичких садржаја и излетничког туризма. Такође, изградњом планиране саобраћајне инфраструктуре унапредиће се и доступност планског подручја.

Планирана бруто развијена грађевинска површина за максималну искоршћеност простора према планираним урбанистичким параметрима биће увећана у односу на постојећу бруто развијену грађевинску површину, што ће уз активирање постојећих капацитета у виду напуштених објеката омогућити и евентуалну изградњу нових туристичких садржаја.

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА РАУТОВО,
НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ НИШКА БАЊА

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Изради Плана детаљне регулације насеља Раутово, на подручју Градске Општине Нишка Бања, у даљем тексту: „План“, приступа се на основу Иницијативе Главног урбанисте Града Ниша бр. 21-48/2020-02 од 10.08.2020. године и Одлуке о изради Плана детаљне регулације насеља Раутово, на подручју Градске Општине Нишка Бања („Службени лист Града Ниша“, бр. 123/20).

План се израђује за део подручја у обухвату Просторног плана административног подручја Града Ниша 2021 („Службени лист Града Ниша“, бр. 45/11).

Планско подручје прелиминарно обухвата површину од око 42,83ha.

Циљ израде Плана је обезбеђивање услова за просторно уређење и изградњу свих планираних намена.

Носилац израде Плана је Градска управа за грађевинарство Града Ниша.

Елаборат за рани јавни увид, као прва фаза израде Плана, обавља се на основу члана 45а. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др.закон, 9/20 и 52/21).

Елаборат за рани јавни увид садржи *Текстуални део* и *Графички део*, са општим циљевима и сврхом израде Плана, могућим решењима за развој планског подручја и очекиваним ефектима планирања у погледу унапређења начина коришћења простора.

Нацртом плана ће бити прецизно дефинисан обухват Плана са поделом на карактеристичне урбанистичке целине, детаљна намена земљишта са правилима уређења и грађења по урбанистичким целинама, површине за јавне намене, планиране трасе, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру у складу са одредбама Закона и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 64/15 и 32/19).

Саставни део Одлуке о изради Плана је и Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације насеља Раутово, на подручју Градске Општине Нишка Бања на животну средину („Службени лист Града Ниша“, бр. 123/20).

ГРАД НИШ
ЛП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

в.д. Директора,

Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО

в.д. Начелника,

мр Мирољуб Станковић, дипл.инж.арх.