

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАНТЕЛЕЈ

ЧЕТВРТА ФАЗА СЕВЕРОЗАПАД

- РАНИ ЈАВНИ УВИД

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

План генералне регулације подручја градске општине Пантелеј-четврта фаза северозапад (у даљем тексту: "**План**") ради се на основу Одлуке о изради Плана генералне регулације подручја градске општине Пантелеј-четврта фаза северозапад ("Сл. лист Града Ниша", бр. 53/15).

Разлог израде Плана је разрада подручја за које је Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025 ("Сл. лист Града Ниша", бр.43/11), предвиђена израда планова генералне регулације, као и поштовање законске обавезе према којој се за јединицу локалне самоуправе, за коју се доноси генерални урбанистички план, план генералне регулације обавезно доноси за цело грађевинско подручје насељеног места, по деловима насељеног места - члан 25. Став 1. Закона о планирању и ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14).

Циљ израде Плана је дефинисање претежних намена површина по целинама и зонама, површина јавне и остале намене; траса, коридора и капацитета за саобраћајну, енергетску и комуналну инфраструктуру; као и зона за које се обавезно доноси план детаљне регулације, односно локација за које се обавезно израђује урбанистички пројекат.

План представља основ за издавање локацијских услова и локацијске дозволе.

Рани јавни увид, као прва фаза у изради планског документа, ради се на основу члана 45а. Закона и садржи *Текстуални део* и *Графички део*, са општим циљевима и сврхом израде Плана, могућим решењима за развој просторне целине, могућим решењима за урбану обнову, као и ефектима планирања.

Предмет равног јавног увида јесу основна концептуална планска развојна решења, која се не односе на услове, могућности и ограничења грађења на појединачним катастарским или грађевинским парцелама.

За потребе израде ове фазе планског документа, прикупљени су подаци о постојећој урбанистичкој документацији, стању и капацитетима инфраструктурних мрежа и објеката, као и други подаци неопходни за израду Плана.

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1.1. Правни основ

План се ради на основу:

- Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/), у даљем тексту: "Закон",
- Статута Града Ниша ("Сл.лист Града Ниша", бр.88/08),
- Одлуке о изради Плана генералне регулације подручја градске општине Пантелеј-четврта фаза северозапад ("Сл. лист Града Ниша", бр.53/15), у даљем тексту: "Одлука о изради" и
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр.64/15), у даљем тексту: "Правилник".

1.1.2. Плански основ

Плански основ садржан је у Генералном урбанистичком плану Ниша 2010-2025 ("Сл. лист Града Ниша", бр.43/11), у даљем тексту: "ГУП Ниша".

Носилац израде Плана је Управа за планирање и изградњу. Наручилац Плана је ЈП Дирекција за изградњу града Ниша, за рачун и у име Града Ниша (Инвеститор).

Обрађивач Плана је ЈП Завод за урбанизам Ниш.

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

Планско подручје сагледано је и просторним плановима вишег реда, чије су одреднице релевантне за израду овог Плана, и то:

- Регионални просторни план за подручје Нишавског, Топличког и Пиротског управног округа ("Сл.гласник РС", бр. 1/13);
- Просторни план подручја инфраструктурног коридора Ниш - граница Бугарске ("Сл.гласник РС", бр. 83/03);
- Просторни план административног подручја града Ниша 2021 ("Сл.лист Града Ниша", бр.45/11).

Како су наведени плански документи у потпуности хијерархијски усаглашени, за потребе израде Плана наводи се само извод из ГУП-а Ниша.

1.2.1. ИЗВОД ИЗ ГУП-а НИША

ГУП-ом Ниша, као планским документом вишег реда, сагледни су потенцијали града, правци развоја јавних служби, саобраћаја, инфраструктуре, пословних и радних зона, становања и туризма, уз дефинисање мера заштите простора и животне средине и утврђивање концепције развоја, уређења простора и грађења на планском подручју, као и критеријума, смерница, урбанистичких норматива и решења за изградњу, реконструкцију и заштиту простора за плански хоризонт до 2025. године.

Важан сегмент сагледавања ГУП-а Ниша односи се и на развој сеоских и приградских насеља, као и на укупни квалитет живота на датом подручју, углавном сконцентрисаном по ободу обухвата ГУП-а Ниша, којем треба омогућити плански и просторни развој, односно квалитетне основе за све активности изградње објеката, коришћења простора, саобраћајног повезивања и комуналног опремања.

У области развоја сеоских подручја, приоритетни циљ је заустављање депопулације и повећање степена урбанизованости сеоских насеља. То би се постигло дисперзијом привредних капацитета и инвестиција у центре заједнице насеља и смањење разлика у

условима живота и рада између села и града. Имајући у виду и квалитетнију и разгранатију путну мрежу, сви најзначајнији капацитети потребни за квалитетнији живот на селу биће доступни становницима у оквиру тридесетоминутне изохроне кретања.

Концепција развоја у области **саобраћаја** условљена је стратешким положајем Града Ниша, као раскрснице интерконтиненталних саобраћајних коридора, активним укључењем у европски транспортни систем путног и железничког саобраћаја, развој и подизање квалитета мреже државних путева 2. реда и општинских путева (регионалне и локалне путне мреже), кроз процес рехабилитације и реконструкције, заснован на реализацији просторних услова за дугорочни развој планског подручја

У оквиру ГУП-а Ниша, **организација јавних служби**, поштује постојећу заступљеност садржаја и демографски аспект њиховог развоја предвиђајући задржавање, реконструкцију и адаптацију насељских капацитета, уз задовољење просторних, техничких и кадровских услова (обезбеђење територијалне доступности јавних служби).

Насеља Бреница и Каменица спадају у насељске центре нових приградских насеља, са стамбеним зонама умерених густина. У насељу Бреница је у домену јавних служби планиран рад четворогодишње основне школе, а у насељу Каменица матичне осмогодишње школе, обе са спортско-рекреативним садржајима. Здравствена станица и месна канцеларија планиране су у насељу Каменица. За оба насеља планирано је адекватно комунално опремање и саобраћајно повезивање.

Насеља Бреница и Каменица гравитирају Горњем Матејевцу као центру заједнице насеља, изван обухвата Плана.

2. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

2.1. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Подручје Плана припада територији градске општине Пантелеј, обухватајући делове КО Бреница и КО Каменица. Планом се разрађује подручје површине од око **279ha**.

Прелиминарна граница Плана у потпуности прати границу грађевинског подручја насеља Бреница и Каменица, која је дефинисана ГУП-ом Ниша, све до границе КО Доњи Матејевац 1 на југоистоку обухвата Плана. (графички прилог карта бр. 1: „Граница плана са планираном претежном наменом површина”).

Табела 1. Прелиминарни обухват Плана по катастарским општинама

	Прелиминарна површина (ха)	Учешће (%)
Г ПЛАНА	279	100,00
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	279	100
КО Каменица	193,84	69,48
КО Бреница	85,16	30,52

Прелиминарне границе Плана и планираног грађевинског подручја, дате су на графичком прилогу Карта бр.П.1.: "Граница плана са претежном планираном наменом површина".

2.2. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.2.1. ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ СА НАМЕНОМ ПОВРШИНА

ГУП-ом Ниша, подручје Плана припада просторној целини ПН-15, и обухвата урбанистичке зоне ПН-15-24 Бреница и ПН-15-29А Каменица.

Каменица је насељено место у градској општини Пантелеј на подручју града Ниша у Нишавском округу. Налази се на ободу Нишке котлине у подножју Каменичког виса, удаљено 8 км северно од центра Ниша. Према попису из 2002. било је 1651 становника

Остаци античког насеља и други римски налази, поред осталих и почетак римског водовода у правцу Ниша, указују на давну насељеност овог простора. Каменица као српско село постоји још у предтурском периоду на шта указује стара сеоска црквица, а посредно и најранији турски извори. Каменица је страдала и у рату за ослобођење од Турака крајем 1877. године. Иако је прошла кроз фазу читлучења по ослобођењу поједине породице су се домогле значајних комплекса спахијске земље у својим селима, али и у Нишу и другим сеоским атарима.

Од првобитног преовлађујућег сточарства и виноградарства на натуралним основама, у 20. веку тежиште се пренело на ратарство, виноградарство и стајско сточарство на преовлађујућим тржишним основама. Осим тога, после Другог светског рата наступиле су крупније промене у правцу напуштања пољопривреде с исељавањем (у Ниш), затим развој мешовите привреде, дневна миграција и излетнички туризам на Каменички вис и Чегар. На тој основи дошло је до значајне измене економске структуре, па је у Каменици у 1971. години било 146 пољопривредних, 142 мешовита и 118 непољопривредних домаћинстава. До насеља се може доћи приградским линијама 14 ПАС Ниш - Виник - Каменица - Бреница и линијом 14А ПАС Ниш - Виник - Каменица - Церје. У насељу Каменица живи 1317 пунолетних становника. У насељу има 560 домаћинстава, а просечан број чланова по домаћинству је 2,95.

Бреница је насељено место у градској општини Пантелеј на подручју града Ниша у Нишавском округу. Налази се на северном рубу нишке котлине, под Каменичким висом, удаљено 7,5 км од центра Ниша. Према попису из 2002. било је 555 становника (према попису из 1991. било је 600 становника).

Бреница је старо, у средњем веку формирано село. У каснијем периоду једва да има података о Бреници, вероватно зато што је мање село. После ослобођења од Турака 1878. године, Бреница има педесетак претежно задружних кућа распоређених у два засеока са једне и друге стране брда Станица. Већина становништва се домогла већих комплекса земље, али са распадом породичних задруга почео је већ крајем 19. века процес њиховог уситњавања. Истовремено, одвијао се и процес постепеног надјачавања ратарско-виноградске над некадашњом доминирајућом шумско-сточарском привредом. Релативна близина Ниша покренула је дневну миграцију према Нишу, а имовинска неједнакост, осим издвајања имућнијих домаћинстава, проузроковала је појаву надничарења и печалбарења, а затим градско запошљавање и делимично исељавање. Ова два последња процеса дошла су до изражаја нарочито после 1960. године. Изузетно се развила оријентација на мешовиту привреду и дневну миграцију радника према Нишу, али који одржавају и своја газдинства у селу. У коме су заступљена пољопривредна, мешовита и непољопривредна домаћинстава. До насеља се може доћи приградском линијом 14 ПАС Ниш - Виник - Каменица -

Бреница. У насељу има 171 домаћинство, а просечан број чланова по домаћинству је 3,25.

Каменица и Бреница спадају у примарна сеоска насеља т.ј. насеља која углавном имају стамбено-економски карактер.

Примарну уличну мрежу чини мрежа сабирних улица које су хијерархијски повезане и у оквиру којих функционише мрежа приступних улица. Секундарна (локална) путна мрежа има за задатак опслуживање урбаних садржаја и чине је приступне улице.

Јавни градски саобраћај је развијен. Пријем путника врши се на приградским аутобуским стајалиштима.

У обухвату Плана постоји неизграђено и изграђено земљиште. На изграђеном земљишту су објекти са наменом пословања, становања и саобраћајни терминали. Грађевинска и економска

Рурално окружење карактерише разноврстан и богат екосистем умерено-континенталног поднебља, хетерогена структура земљишта различитих надморских висина и у већем делу територије незагађена животна околина.

У власничкој структури доминирају приватни поседи .

Грађевински фонд је лошег бонитета, инфраструктурно делимично опремљен, објеката изразите старости склоних пропадању, нарочито оних који су изграђени од традиционалних материјала – земље и дрвета. Управо су ови објекти представници аутохтоне сеоске архитектуре, поједини су под заштитом, али нису ревитализовани.

Обзиром на пољопривредну производњу као примарну делатност руралног становништва, насеља су нераскидиво функционално повезана са окружењем. Приватна газдинства обухватају већи део пољопривредног земљишта. Структура поседа је уситњена. Основне потребе подмирују се неспецијализованом производњом.

На подручју Плана у организацији јавних служби налазе се:

- Објекти у служби образовања-основна школа (четворогодишња школа у Бреници и осмогодишња школа у Каменици);
- Објекат здравствене установе (Каменица);
- Објекат месне канцеларије (Каменица);
- Објекат Ватрогасног дома (Каменица);
- Мрежа спортских објеката за спортско-рекреативне активности (Бреница и Каменица).
- Црква Св. Николе у Каменици је проглашена спомеником културе;
- Чегар који је знаменито место од изузетног значаја

Нови пословни објекти су у добром стању, релативно скорије градње, савремене архитектуре. Постоји и неколико државних пословних објеката али нису сви у функцији.

Становање као доминатна намена је заступљена на осталом изграђеном земљишту. У оквиру обухвата плана могу се разликовати три типа становања и то:

Становање са пословањем - овај тип је претежни тип становања уз државни пут. Ово су приземни објекти или вишеспратни стамбени објекти са локалима у приземљу или у дворишту (трговине на мало или услужне делатности). Постоји велики број оваквих објекта, али је уочено да је код мало њих пословни део у функцији.

Сеоски стамбени објекти - овај тип објекта је организован у функцији сеоског домаћинства. У оквиру овог становања могу се уочити стамбени и економски делови дворишта, мада често лоше организовани и који нису у складу са прописаним правилима. Ову врсту становања прате воћњаци, повртњаци или оранице и чине са стамбеним двориштем организовану целину.

Викенд становање је заступљено западно и источно од пута којим се долази у Каменицу, као и на потезу северистично и југозападно од пута којим се од Каменице иде ка Бреници.

Не постоји граница између наведених типова становања, нити су исти или слични објекти груписани. Може се рећи да су сви типови становања измешани на посматраном простору. Уочени су и објекти становања са комбинацијом карактеристика различитих типова становања.

Неизграђено земљиште се најчешће користи за пољопривреду.

Каменица и Бреница имају сеоска гробља која су у функцији.

2.2.2. Објекти и површине јавне намене

Према одредбама Закона о експропријацији, јавни интерес остварен је изградњом објеката и уређењем површина за следеће намене:

- 1) јавне службе - основно и предшколско образовање, здравствена заштита; државни органи и јавна управа - месне канцеларије;
- 2) комуналне делатности;
- 3) спорт и рекреацију;
- 4) инфраструктуру и то: комуналну и саобраћајну - саобраћајнице разних категорија: државни путеви, општински путеви, сабирне и секундарне;
- 5) јавно зеленило.

2.2.2.1. Коридори и регулација саобраћајница

Унутар границе Плана пролазе државни пут ПБ реда број 426 (веза са државним путем А4-Доњи Матејевац-Малча) што је веома повољно са становишта повезивања подручја Плана са околним насељима и укључивање на међународну мрежу путева.

Општински путеви Л-10.1 и Л-11. унутар границе Плана имају и функцију сабирних саобраћајница кроз насеља Каменица Бреница.

Примарну уличну мрежу чини мрежа сабирних улица које су хијерархијски повезане и у оквиру којих функционише мрежа приступних улица.

Секундарна (локална) путна мрежа има за задатак опслуживање урбаних садржаја и чине је приступне улице и паркиралишта.

Јавни градски саобраћај је развијен. Аутобуска станица не постоји, а пријем путника се врши на аутобуским стајалиштима и на отвореном путу.

2.2.2.2. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

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

2.2.2.3. Јавно и друго зеленило

Према фактичком стању изграђености, на планском подручју постоје површине под јавним зеленилом за спорт, парковско зеленило и парк шуме.

3. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА РАЗВОЈНА ПЛАНСКА РЕШЕЊА

3.1. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Општи планирани циљеви:

- Бржи и интензивнији развој приградских насеља подизањем нивоа развијености у односу на град и Републику;
- Стварање просторних услова за развој овог дела општине Пантелеј;
- Интензивирање и активирање природних и других расположивих насељских потенцијала;
- Остваривање просторних услова за инвестициона улагања привредних субјеката;
- Развој јавних служби, подизање животног стандарда и побољшање услова живота и рада;
- Стварање амбијента и услова за подстицај привредног развоја;
- Пораст броја запослених и продуктивности рада;
- Опредељење за нову, савременију производно-програмску структуру, подстицањем развоја малих и средњих предузећа;
- Дефинисање решења у складу са одредницама ГУП-а Ниша;
- Утврђивање простора за становање, рад, све пратеће активности и зеленило, према дефинисаним потребама и важећим нормативима;
- Утврђивање услова просторног уређења, регулације и грађења са циљем спровођења Плана;
- Интезивнио активирање локација са реалним интересима за улагање;
- Обезбеђење просторно-функционалних и техничко-технолошких услова за функционисање система инфраструктуре;
- Валоризацију урбаних елемената са аспекта друштвеног, еколошког у културно-историјског значаја;
- Коришћење земљишта у зависности од савремених потреба, а у складу са еколошким одредницама и постојећим урбаним контекстом;
- Остваривање компактности и континуалности изграђеног ткива, кроз дефинисање, санацију и адаптацију грађевинских блокова;
- Подизање стандарда становања и рада;
- Забрану непланске градње;
- Омогућавање даљег развоја у условима очувања и унапређења животне средине увођењем система за контролу и праћење квалитета ваздуха, воде и земљишта.
- Енергетска одрживост планираних капацитета.

3.2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

3.2.1. ОРИЈЕНТАЦИОНО ПРЕДВИЂЕНО ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ

Целокупан простор у обухвату Плана дефинише се као грађевинско подручје.

Грађевинско земљиште у грађевинском подручју користиће се за јавне и остале намене. У обухвату Плана, односно планираног грађевинског подручја предвиђају се следеће претежне намене:

1.Јавне службе

- Образовање-основно образовање
- Здравствена заштита
- Култура и информисање-Дом културе

2.Спорт и физичка култура-спортски терен

- Управа и државни органи-јавна управа, ватрогасна служба

3.Комуналне делатности

- гробље
- трафостанице

4.Саобраћајне површине

5.Зелене и слободне површине

- парковско зеленило
- заштитно зеленило
- парк шума

6.Становање

- становање умерених густина у приградским насељима.
- становање ниских густина у приградском подручју викенд зоне

7.Централне функције

- насељски центри приградских насеља

8. Пословне и радне зоне

- пословно-трговински комплекс
- пословно-производно-трговински комплекс

3.3.13.Верски објекти и споменички комплекс

3.3.15.Шумско земљиште, водно земљиште

3.2.2. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

На основу анализе постојећег стања и утврђивања могућности за развој на планском подручју у складу са нормативима, прописаним радијусима гравитирања и препорукама за остваривање потребног нивоа опремљености и квалитета објеката, за:

ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

1. Област образовања - предвиђа се нови комплекс предшколског образовања у Малчи са циљем пружња неге и превентивне здравствене заштите деце од јаслених група до поласка у школу (организован припремни предшколским програм) коме ће гравитирати и околна насеља;

2.Здравствена заштита становништва, организована је кроз рад здравствене станице (испоставе Дома здравља) у насељу Каменица, у центру насеља, кроз примарну здравствену заштиту, односно рад службе опште медицине, која са становишта просторних капацитета, кадровске опремљености и заступљених области примарне здравствене заштите, не задовољава све потребе становништва овог дела Општине.

СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА

Простори намањени спорту и рекреацији планирају се у мери у којој ће пружити повољне услове за бављење становништва спортом и рекреацијом. Објекти и пратећи садржаји лоцираће се тако да омогућавају реализацију спортских активности близу месту становања.

КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

Планирањем комуналне инфраструктуре тежиће се рационалности у пројектовању и изградњи, као и већој ефикасности у коришћењу и функционисању, уз сарадњу са јавним комуналним предузећима.

ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ

Уређење зелених и слободних површина биће условљено предложеном наменом простора, саобраћајним решењем, положајем подземних инсталација, противпожарним захтевима и сл.

Заштитно зеленило

Заштитно зеленило у насељском ткиву планира се као средство ублажавања дејства негативних појава, повећавајући масив зеленила, а потенцијално стварајући и услове за пасивну и активну рекреацију.

У зависности од потреба, појас заштитног зеленила формираће се као линеарно зеленило дуж саобраћајница и око комуналних објеката.

Линеарно зеленило

Ову врсту зеленила чине дрвореди дуж уличних коридора које прате травњаци.

Поставка дрвореда мора бити прилагођена садржајима попречних профила улица (једностранни или двострани дрвореди).

Зеленило на површинама јавних намена

Овој категорији зеленила припада зеленило које се појављује на површинама у секундарној улози (пратећој) у односу на основну намену јавних објекта. Препоручује се формирање повезаних зелених површина. Постављене границом парцеле имаће заштитну функцију, изолацију комплекса од околних саобраћајница и суседних садржаја.

Пратеће зеленило у зонама осталих намена

Простор намењен пословању треба обогатити зеленилом, посебно у ободном делу комплекс,а као зелени заштитни појас према околним наменама у циљу изолације и спречавања загађења осталог простора, уз истицање улаза и прилаза објектима декоративном вегетацијом.

Баште око кућа породичног становања, као категорија зелених површина, иако се не сврставају у општи фонд насељског зеленила, заузимају видно место у укупном озелењавању, те ће се уређење слободних зелених површина око кућног породичног становања заснивати на формирању баште, кућног врта, и где постоје услови, формирање воћњака и повртњака.

На деловима испод далековода дозволиће се само ниска вегетација.

Предложена организација простора поштује катастарско стање, омоћућавајући боље функционисање постојећих структура, коришћење простора према природно-еколошкој валоризацији и рационалну изградњу планираних капацитета и садржаја са становишта урбанистичког развоја.

3.2.2.1. Површине за саобраћај

Саобраћајне површине обухватају улице, тргове, стазе, комуникације, скверове, паркинге за аутомобиле, аутобусе, камионе/теретна возила, и сл.

Одвијање саобраћаја унутар планског подручја планира се сабирним и приступним саобраћајницама које треба да обезбеде приступ до сваке грађевинске парцеле. Преиспитаће се све саобраћајнице, односно деонице спорне за безбедно одвијање моторног и пешачког саобраћаја, као и за спровођење имовинске припреме.

Како планско подручје пресеца државни пут вишег реда ИБ реда број 426 (веза са државним путем А4-Доњи Матејевац-Малча), неопходно је поштовање непосредних појаса заштите .

3.2.3. ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

СТАНОВАЊЕ

Зоне становања дефинисане су постојећим стамбеним блоковима и утврђеним правцима ширења насеља, обухватајући становање умерених до ниских густина у приградском подручју, са компатибилним наменама као пратећим функцијама уз становање. Формирају се попуном постојећих блокова, али и предвиђањем нових простора за стамбену изградњу вишег стандарда становања, уз остваривање рационалне искоришћености грађевинског земљишта.

ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ - насељски центри приградских насеља

Централне функције развијаће се кроз два просторно независна центра приградских насеља Малча и Кнез Село, обухватајући блокове који представљају административно, пословно, образовно и урбано језгро посматраних насеља. Поред објеката јавне намене, претежна намена у оквиру центара биће стамбено - пословна са трговачким и услужним функцијама (пошта, банка, трговина, услужне делатности, угоститељство), повезане пешачким комуникацијама са осталим налеглим садржајима.

ПОСЛОВО-ТРГОВИНСКИ И ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНО ТРГОВИНСКИ КОМПЛЕКСИ

Предвиђа се попуна и заокруживање постојећих капацитета уз анимирање и опремање нових простора (у оквиру планираних насељских центара и потеза дуж доминантних саобраћајних праваца) за трговинске комплексе, пословно-комерцијалне садржаје (пословне зграде, гарни хотели, ресторани и пратећи садржаји), пословне активности мањег или већег обима уз задовољавање услова заштите животне средине, делатности из области трговине на велико, складишта, стоваришта, рециклаже отпада, дистрибутивни центри. Мала и средња предузећа која према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоцирана на рубним деловима стамбеног насеља, тако да њихове функције не изазивају негативан утицај.

Како би се повећао ниво услуга, потребно је реализовати или унапредити сарадњу јавног и приватног сектора, локалних и невладиних организација, али и организовати комплементарне садржаје постојећој организацији у насељу.

3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТРА

Грађевинско подручје насеља уређује се за различите намене:

3.3.1. Јавне службе

1.Образовање

-Основно образовање

Основна намена: основно образовање

Допунска намена: култура, здравство, спорт и рекреација, дечја и социјална заштита, администрација, становање у функцији основне делатности (домар)

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 60%

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 2,2

Највећа дозвољена висина објекта: до П+2

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле:

1 паркинг место на 70m² корисне површине простора

-Предшколско образовање

Основна намена: дечија заштита (предшколско образовање)

Допунска намена: здравство, административне услуге, становање у функцији основне делатности (домар), инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 50%

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 1,6

Највећа дозвољена спратност објекта: до П+2

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место на 70m² корисне површине простора.

2.Здравствена заштита

Основна намена: основна здравствена заштита - здравствена станица, амбуланта, специјализовани центар-секундарна заштита

Допунска намена: комерцијалне, административне и угоститељске делатности, апотека, спорт и рекреација, становање у функцији основне делатности (домар), инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 70%

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 2,4

Највећа дозвољена спратност објекта:

- до П+4, за објекте у оквиру специјализованог центра секундарне заштите
- до П+2, за здравствену станицу-амбуланту

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле/комплекса; број паркинг места - 1 паркинг место на 70m² корисне површине простора.

3. Култура и информисање-Дом културе

Основна намена: култура, информисање,

Допунска намена: комерцијалне услуге, угоститељство

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 80%

Индекс изграђености грађевинске парцеле: до 3,2

Највећа дозвољена спратност објеката: до П+3,

Највећа дозвољена висина објеката:20м.

Услови за образовање грађевинске парцеле:

Величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима.

Паркирање и гаражирање:

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - једно паркинг место на 70 m² корисне површине пословног простора и једно паркинг место на 5 седишта планиране намене; број гаража - према потреби, у комплексу.

Зеленило и слободне површине

За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле.

4.Јавна управа

Основна намена: управа, државни органи, пошта, комунална администрација, здравство

Допунска намена: комерцијалне и административне услуге, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 70%

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 2,1

Највећа дозвољена спратност објекта: до П+3

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место на 70m² корисне површине простора.

3.3.2. Спорт и физичка култура

Основна намена: спорт и рекреација

Допунска намена: трговина, угоститељство, комерцијалне и услужне делатности, администрација, здравство, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса:

- до 80% за спортске терене
- до 30% за остале објекте

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 0,1

Највећа дозвољена висина/спратност објекта: до П+3, за трибине спратност није ограничена

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место на 40 гледалаца.

3.3.3. Комуналне делатности-гробље

Основна намена: сахрањивање

Допунска намена: трговина, административне услуге

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 10%

Индекс изграђености грађевинске парцеле: до 0,10

Највећа дозвољена спратност објекта: П,

Највећа дозвољена висина објекта: 5,0м.

Услови за образовање грађевинске парцеле:

Величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима.

Паркирање и гаражирање:

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 5 паркинг места на 1000m² површине комплекса

3.3.4. Саобраћајни терминали саобраћајне површине

Основна намена: саобраћајнице и терминали

Допунска намена: трговина, угоститељство, здравство, комерцијалне услуге, занатске услуге, административне услуге

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 70%

Индекс изграђености грађевинске парцеле: до 2,1

Највећа дозвољена спратност објекта: до П+1,

Највећа дозвољена висина објекта: 14м.

Услови за образовање грађевинске парцеле:

Величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима.

Паркирање и гаражирање:

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 30 паркинг места на 1000 m² корисне површине простора.

3.3.5. Зелене и слободне површине-рекреативна површина,парковско зеленило, парк шума и заштитно зеленило

Основна намена: зеленило, рекреација

Допунска намена: угоститељство, трговина

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 1%

Индекс изграђености грађевинске парцеле: до 0,01

Највећа дозвољена спратност објеката: П,

Највећа дозвољена висина објеката:5,0м.

Паркирање и гаражирање:

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 30 паркинг места на 1000 m² корисне површине простора.

3.3.6. Становање умерених густина у приградским насељима.

Основна намена: становање, пословање,

Допунска намена: комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина,

административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 50%

Индекс изграђености грађевинске парцеле: до 1,6

Највећа дозвољена спратност објеката: до П+2,

Највећа дозвољена висина објеката:12м.

Услови за образовање грађевинске парцеле:

Грађевинска парцела за породично становање мора да има површину од минимално: 300м² за слободностојећи објекат, 400м² (две по 200м²) за двојни објекат, 150м² за објекат у непрекинутом низу, 130м² за полуатријумски објекат и 200м² за објекат у прекинутом низу; најмања ширина грађевинске парцеле је 10,00м за слободностојећи објекат, 16,00м (две по 8,00м) за двојни објекат и 5,00м за објекат у непрекинутом низу (за социјално становање минимална површина грађевинске парцеле: 250-300м² за слободностојећи објекат; 80-150м² за објекат у непрекинутом низу).

Паркирање и гаражирање:

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - за сваки стан 1,0 паркинг место и једно паркинг место на 70 m² корисне површине пословног простора, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражама, (за социјално становање 1 паркинг место на два стана)

3.3.7. Становање ниских густина у приградском подручју викенд зоне

Основна намена: становање, пословање

Допунска намена: комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, угоститељство, сервисне услуге, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе.

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 30%

Индекс изграђености грађевинске парцеле: до 0.8

Највећа дозвољена спратност објеката: до П+1+ПК,

Највећа дозвољена висина објеката:10м.

Услови за образовање грађевинске парцеле:

Грађевинска парцела за породично становање мора да има површину од минимално: 300м² за слободностојећи објекат, 400м² (две по 200м²) за двојни објекат, 150м² за објекат у непрекинутом низу, 130м² за полуатријумски објекат и 200м² за објекат у прекинутом низу; најмања ширина грађевинске парцеле је 10,00м за слободностојећи објекат, 16,00м (две по 8,00м) за двојни објекат и 5,00м за објекат у непрекинутом низу.

Паркирање и гаражирање:

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - за сваки стан 1,0 паркинг место

3.3.8. Насељски центри приградских насеља

Основна намена: пословање са становањем

Допунска намена: култура, комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, становање, здравство, рекреација, школство, дечије установе, социјалне установе

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: (намена "центри" представља оквирно подручје центара у коме важе сви параметри планираних намена)

Индекс изграђености грађевинске парцеле: (намена "центри" представља оквирно подручје центара у коме важе сви параметри планираних намена).

3.3.9.Пословање

Основна намена: пословање, производња, складиштење и трговина

Допунска намена: пијаца, полигон за обуку возача, простор за изложбено-сајамске манифестације, магацински простор, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, угоститељство, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе, сервиси, продаја половне робе, пумпна станица, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: производни комплекси 40-60%

пословно - трговински комплекси до 70%

Индекс изграђености грађевинске парцеле: производни комплекси 0,6-1,2

пословно - трговински комплекси до 2,1

Највећа дозвољена спратност објеката: до П+3,

Највећа дозвољена висина објеката:18м.

Услови за образовање грађевинске парцеле:

Величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима.

Паркирање и гаражирање

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - једно паркинг место на 70 м² корисне површине простора; број гаража - према потреби, у комплексу

3.3.10.Верски објекти и споменички комплекс

Основна намена: култура

Допунска намена: туризам, комерцијалне услуге, угоститељство, рекреација

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 70%

Индекс изграђености грађевинске парцеле: до 0,7

Највећа дозвољена спратност објеката: П,

Највећа дозвољена висина објеката:20м.

Услови за образовање грађевинске парцеле:

Величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима.

Паркирање и гаражирање

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места – 30 паркинг места на 500 m² површине простора за верски објекат и укупно 40 за споменички комплекс; за споменичке комплексе планирати и најмање 5 паркинг места за аутобусе.

3.3.11. Пословно-производно-трговински комплекс

Основна намена: пословање, производња, складиштење и трговина

Допунска намена: пијаца, полигон за обуку возача, простор за изложбено-сајамске манифестације, магацински простор, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, угоститељство, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе, сервиси, продаја половне робе, пумпна станица, инфраструктурни објекти.

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле:

производни комплекси 40-60%

пословно - трговински комплекси до 70%

Индекс изграђености грађевинске парцеле:

производни комплекси 0,6-1,2

пословно - трговински комплекси до 2,1

Највећа дозвољена спратност објеката: до П+2,

Највећа дозвољена висина објеката: 18м.

Услови за образовање грађевинске парцеле:

Величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима.

Паркирање и гаражирање паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - једно паркинг место на 70 m² корисне површине простора; број гаража – према

3.3.12. Шумско земљиште, водно земљиште

Основна намена: шуме, воде, пољопривреда

Допунска намена: рекреација, објекти у функцији намене земљишта у складу са важећим законима (у области шума, вода и пољопривреде)

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: биће дефинисана одговарајућом урбанистичком регулативом

Индекс изграђености грађевинске парцеле: биће дефинисана одговарајућом урбанистичком регулативом

Услови за образовање грађевинске парцеле:

Величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима.

Паркирање и гаражирање: паркирање предвидети, по могућству, у оквиру парцеле.

Површине јавне намене – површине и објекти просвете, здравства, спорта и рекреације, културе, управе, комуналних делатности – гробља, уређено зеленило, саобраћајнице.

Локални општински путеви, приступне саобраћајнице и насељска инфраструктура уређују се првенствено кроз одржавање постојећих површина и објеката, и изградњу нових у зависности од конкретних потреба и могућности, а уз поштовање планираног просторног развоја саобраћаја и инфраструктурних система, и пропозиција заштите животне средине, предела, природних и културних добара, датих овим планским документом.

3.3.13. Оријентационо планирани капацитети мрежа инфраструктуре

За детаљну разраду планског решења потребно је да се у току поступка раног јавног увида прибаве услови надлежних предузећа и власника предметних инсталација који ће омогућити потребне податке за даљу израду Плана.

3.3.14. Зелене и слободне површине

Основни циљ је заштита и унапређење животне средине као основе уравнотеженог развоја, коришћења и уређења простора.

Заштита простора и уређење зеленила

Заштита простора на подручју Плана и очување и унапређивање квалитета животне средине у великој мери зависе од организације, уређења и степена заступљености зелених површина. Зелене површине планом обухваћеног подручја се састоје од парковских површина, зеленила унутар индивидуалних парцела, зеленила у оквиру комплекса друштвених функција, спорта и рекреације, затим заштитног зеленила, шума и пољопривредних површина.

Зеленило је заступљено у виду : парковских површина, парк шума, заштитног зеленила, зеленила у насељима , зеленила у споменичком комплексу и зеленила у оквиру осталих намена.

Заштитно зеленило на подручју плана се састоји претежно од зеленила уз водотокове који су обрасли самониклом вегетацијом и због тога не испуњавају своју функцију.

Значај зеленила се огледа у његовој здравственој улози односно у функцији је санитарно-хигијенско-рекреативних услова. Приликом пројектовања и реализације зелених површина треба поштовати услове да зеленило буде равномерно распоређено, односно распоређено по систему који најбоље одговара природним условима (рељефу, ружи ветрова, тлу и слично), да испуњава услове заштите од ерозије и заштите тока реке и да су изабране одговарајуће врсте које обезбеђују потребно санитарно-хигијенске услове. Приликом избора врста треба се оријентисати према фитоценолошкој заједнице сладуна и цера (*Quercetum frainetto-cerris*), као локалној аутохтоној флори Ниша и већег дела источног Балканског полуострва. Могу се укључити и нове дендролошке врсте које су у симбиози са свезом *Quercetum frainetto-cerris carpinetosum betuli*, која су потпорнија на аеро загађења у односу на аутохтону вегетацију и веће биолошку, хигијенску и естетску вредност.

Заштитно зеленило - зелени коридор

Важнији масиви зеленила у заштитним појасевима су приграски паркови (шума-паркови, луго, хидро-паркови, излетишта и др.), који истовремено испуњавају функцију

заштитних засада и служе као места краткотрајном одмору становника. Њихова површина се одређује у зависности од броја становника 150-200 м² по становнику.

У оквиру заштитног зеленила предвидети платое за одмор са видиковцима, њихова површина не би требала да буде већа од 100 м², као обавезно је стварање живописних пејзажних слика, које имају умирујуће психолошко дејство на посетиоца. Препоручује се стварање: 10% отворених простора, 20% затворених и 70% полуотворених. На платоима за одмор пожељно је лоцирање мањих водених површина (чесме и фонтане).

Код реконструкције постојећих зелених коридора важе следећи услови :

- сачувати зелене коридоре у постојећим границама;
- уклонити привремене објекте;
- уважавати правце пешачког и бициклистичког кретања.

Код подизања нових зелених коридора важе следећи услови:

- код вишенаменског коришћења зеленог коридора избор врста и начин садње прилагодити примарној намени (заштитни појасеви, заштитне шуме и др.)
- у зависности од величине простора дозвољена је изградња садржаја за рекреацију. Дозвољени радови у планираним зеленим коридорима

У новим зеленим коридорима дозвољена је:

- садња;
- провлачење пешачких и бициклистичких стаза;
- подизање пратећих објеката (места за одмор, угоститељских објеката, и др.) на површини од 5% површине коридора;
- изградња спортских објеката;
- подизање паркова;

При спровођењу водозаштитних мера треба имати у виду следеће:

- средња озелењеност територије водозаштитног појаса шумским, декоративним и воћним засадама не треба да буде мања од 30% , проценат покривности се повећава уколико се приближава воденој површини
- шумски засади који улазе у састав водозаштитне зоне треба да се експлоатишу као и шуме прве категорије, а у близини насеља као парк шуме
- садња дрвенасте и жбунасте вегетације треба да се спроводи у складу са привредним коришћењем земљишта, које се налази око водотокова
- избор засада од разноврсног дрвећа (бор, топола, храст, јова и др.) у различитим комбинацијама треба да се спроводи водећи рачуна о земљишним условима и њиховог позитивног утицаја на хидролошки режим и микроклиму места.
- не треба формирати густу заштитну садњу на нагнутим пешчаним теренима, који се налазе дуж водотока, јер они могу делимично да послуже за организацију плажа
- појас од воденог тока до почетка водозаштитног засада не треба да буде мањи од 10м, и треба га задржати под травним покривачем.

Вегетација насељског подручја

Планирани насељски пејзаж повезаће се са налеглим зеленилом и даће насељу јединствену и пејзажну целину чиме обезбеђује и заштићује животну средину, односно ствара повољне услове становања, рада и обитовања на чистом ваздуху.

У односу на општу норму од 25 м²/становнику унутар градског зеленила активна рекреација треба да учествује са 18% или 4,5м²/становнику. Ова се вредност дели на три старосне групе корисника, различите по бројности и то: на дечија игралишта за предшколску децу до 6 година на 1% од укупног норматива, на игралишта за децу од 6-14 година на 5% и на терене за омладину и одрасле на 12% од укупног норматива. Пасивна рекреација изражена кроз простор за миран одмор становника у оквиру стамбених заједница планира се по нормативу од 1,0 м²/становнику.

У зонама спорта и рекреације(према нормативима 0,8-1,0м² по једном становнику), које имају велики значај посебно за предшколску и школску децу, основу површине чини травни партер, док се висока вегетација и жбуње јављају појединачно или у разиграним формама понекад повезаних међу собом. Приликом одабирања врста за садњу треба бирати оне које немају бодље и отровне плодове. Зеленило у комплексу износи минимум 40% од укупне површине. Ово правило важи за нове спортске центре са отвореним теренима.

При конципирању игралишта обавезно унети по који фолклорни елемент (традиционална гувна, бацање камена са рамена, играње клиса и сл.), значи формирати једноставна игралишта са са битним елементима и упрошћеном организацијом. То треба да буде комбинација између нашег "пољанчета", и упрошћеног традиционалног игралишта са справама у зеленилу.

У погледу светлости и сенке у композицији спортско - рекреативних површина, избегавати биљке са крупним и глатким лишћем, јер одбијају велику количину светлости, стварајући непријатне и заслепљујуће одблеске, који замарају поглед. Зато је пожељно на местима која су изложена јаким сунчаним зрацима, садити биљке ситнијег лисног мозаика и са маљавим лишћем, у комбинацији са четинарима који највише упијају сунчеве зраке (гледичија, млеч, брест и скоро сви четинари). Најбоље је предвидети да на 1 ха зелене површине буде 100 - 120 стабала дрвећа и 1200 - 1500 садница шибља.

Зеленило у стамбеним зонама је индивидуално зеленило у виду окућница има своје вредности већ по свом положају јер се налази у непосредној близини кућа, односно становника. Зеленило у оквиру комплекса јавних служби, пре свега у комплексима дечијих установа, школа и здравствених објеката треба да задовољи специфичне санитарно-хигијенске и естетске услове, а садни материјал не сме бити трновит, са тешким и отровним плодовима и стабло не сме бити мале прсне висине. Саставни део функције и ликовности објеката је озелењавање комплекса.

Зеленило у оквиру комуналних објеката, а пре свега у оквиру гробља и цркве, треба бити у складу са санитарно-хигијенским условима и специфичностима намене, а комплекси требају бити уређени као зелене парковске површине са већим процентом заступљености високих лишћара и четинара.

3.4. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Планирана бруто развијена грађевинска површина за максималну искоришћеност простора према планираним коефицијентима износи 180ha.

Табела 1: Планирана бруто развијена грађевинска површина

Претежна намена површина	Површине предвиђене за изградњу (ha)	Максимални индекс изграђености парцеле	Бруто развијена грађевинска површина (ha)
<u>Јавне службе</u>			
▪ основно образовање	1,00	2,2	2,20
▪ здравствена заштита	0,18	2,4	0,43
▪ јавна управа	0,25	2,1	0,55
<u>Становање</u>			
▪ становање умерених густина у приградским насељима	105,00	1,0	105,00
▪ становање ниских густина у приградском подручју (викенд зоне)	25,00	0,8	20,0
<u>Пословне и радне зоне</u>			
▪ пословно-трговински комплекси	24,00	2,1	50,4
Верски објекти	1,20	0,7	0,84
Укупно:			180,00

4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Уређењем простора и дефинисањем његовог начина коришћења очекује се заустављање негативних демографских токова и обнова становништва, као и побољшање образовне структуре становништва. Створиће се услови за израду и реализацију програма за самозапошљавање и отварање мини предузећа унутар стамбеног ткива, што ће унапредити флексибилност радне снаге.

Ефекти планираних решења требају да подстакну реструктурирање привреде и развој индустрије и привредно-индустријских зона. Предузимањем мера за унапређење инфраструктурне и комуналне опремљености постојећих зона и локалитета треба подстакнути висок степен искоришћености у постојећим индустријским зонама. Планом ће бити створени предуслови за реструктурирање привреде и разв сектора мале привреде и предузетништва, као стимулација за отварање нових малих и средњих предузећа као ефикасних и флексибилних привредних субјеката у погледу прилагођавања тржишту.