



ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА

ЈП ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ
НИШ



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ЈАСЕНОВИК,
НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ
ПАНТЕЛЕЈ**

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Ниш, 2020. година



**ГРАД НИШ
СКУПШТИНА ГРАДА**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ЈАСЕНОВИК,
НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ
ПАНТЕЛЕЈ**

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -

**НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ИНВЕСТИЦИЈЕ**

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ**

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Руководилац израде плана,

Директор,

**Тамара Јовановић, дипл.инж.арх.
лиценца број 200 1282 11**

мр Мирољуб Станковић, дипл.инж.арх.

Ниш, 2020. година

НА ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ЈАСЕНОВИК НА ПОДРУЧЈУ
ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАНТЕЛЕЈ, УЧЕСТВОВАЛИ СУ:

НАРУЧИЛАЦ:

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ИНВЕСТИЦИЈЕ

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ

ОБРАЂИВАЧ:

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

СТРУЧНИ ТИМ

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Тамара Јовановић, дипл.инж.арх, лиценца бр. 200128211

Полазне основе, урбанизам:

Татијана Васиљевић, дипл.инж.грађ.
Јасмина Рашић, грађ.тех.

Саобраћај и геодезија:

Марија Јовић, дипл.инж.грађ.
Зорица Голубовић, инж.геод.

Техничка подршка:

Марко Томовић, мат.гимн.
Синиша Станковић, маш.тех..

Д и р е к т о р,

мр Мирољуб Станковић, дипл.инж.арх.

С а д р ж а ј

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење о регистрацији предузећа
- Лиценца одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

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. ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА.....	2
1.3. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА	
1.3.1. Извод из Просторног плана.....	2

2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

2.1. ПОВРШИНЕ У ЈАВНОМ РЕЖИМУ КОРИШЋЕЊА.....	4
2.2. ОСТАЛИ ВИДОВИ КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	4
2.3. ОСНОВНА ПРОСТОРНА ОГРАНИЧЕЊА.....	4

3. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА И ПЛАНСКА РЕШЕЊА

3.1. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	5
3.2. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА И ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА	5
3.2.1. Површине јавне намене	6
3.2.2. Површине осталих намена	6
3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТРА.....	7
3.4. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ.....	8
3.5. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	9

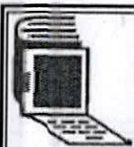
ГРАФИЧКИ ДЕО

1 - Извод из Просторног плана административног подручја Града Ниша 2021, Реферална карта 1:Намена простора	Р 1:50 000
2 - Извод из Просторног плана административног подручја Града Ниша 2021: Шематски приказ уређења насеља Јасеновик	Р 1:5 000
3 - Обухват Плана са планираном претежном наменом површина.....	Р 1:2 500

ДОКУМЕНТАЦИЈА

Одлука о изради Плана са Одлуком о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



8000063622258

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 07261063

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активан

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Скраћено пословно име ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина Ниш - Медијана

Место Ниш, Ниш - Медијана

Улица 7. Јули

Број и слово 6

Спрат, број стана и слово / /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

Датум оснивања 28. фебруар 1990

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ) 100334647

Подаци од значаја за правни промет

Текући рачуни

200-3063670101002-08
840-0000000348743-44
105-0000000000484-32
325-9500800000616-44
105-0000000008161-87
105-0161200002713-08



Подаци о статусу / оснивачком акту

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

23. мај 2013

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име Презиме
ЈМБГ
Функција
Ограничење супотписом

Надзорни одбор

Председник надзорног одбора

Име Презиме
ЈМБГ

Чланови надзорног одбора

1. Име Презиме
ЈМБГ
2. Име Презиме
ЈМБГ

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Пословно име

Регистарски / Матични број

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 100,00 RSD	
износ	датум
Уписан: 100.000,00 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 100,00 RSD	1. јул 2013
износ	датум
Уплаћен: 100.000,00 RSD	24. фебруар 2015
Удео	износ(%) 100,000000000000

Основни капитал друштва	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 100,00 RSD	
износ	датум
Уписан: 100.000,00 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 100,00 RSD	1. јул 2013
износ	датум
Уплаћен: 100.000,00 RSD	24. фебруар 2015

Регистратор, Миладин Маглов





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Тамара Р. Јовановић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 0708977756017

одговорни урбаниста

за руковођење изразом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1282 11



У Београду,
1. септембра 2011. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Dragoslav Šumarać
Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

Број: 12-02/366038
Београд, 26.11.2019. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 36/19) а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Тамара Р. Јовановић, дипл.инж.арх.
лиценца број

200 1282 11

за

**одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 01.09.2020. године,
као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије.



М.П.

Председник Инжењерске коморе Србије

Проф. др Рајко Унчанин, дипл. инж. техн.

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 и 9/20), и члана 27 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 32/19)

ИЗЈАВЉУЈЕМ

Да је елаборат за рани јавни увид у **План детаљне регулације насеља Јасеновик, на подручју градске општине Пантелеј** усклађен са Законом и прописима донетим на основу Закона.

Одговорни урбаниста Плана,

Тамара Јовановић, дипл.инж.арх.
(лиценца бр. 200 1282 11)

Директор,

мр Миролуб СТАНКОВИЋ, дипл.инж.арх.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

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

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Изradi Плана детаљне регулације насеља Јасеновик, на подручју градске општине Пантелеј, у даљем тексту: План, приступа се на основу Иницијативе Главног урбанисте града Ниша бр. 1-32/2019-02 од 16.10.2019. године и Одлуке о изradi Плана детаљне регулације насеља Јасеновик, на подручју градске општине Пантелеј ("Сл.лист града Ниша", бр. 3/20).

План се израђује за део грађевинског подручја у обухвату Просторног плана административног подручја Града Ниша 2021 ("Сл.лист Града Ниша", бр.45/2011).

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

Решења у погледу концепције, претежне намене, уређења, коришћења и заштите простора, базирају се на решењима Просторног плана, на основу којих ће се, уз поштовање постојећег стања коришћења простора, на што рационалнији начин плански уредити предметни обухват.

Рани јавни увид, као прва фаза у изradi планског документа, ради се на основу члана 45а. Закона о планирању и изградњи и садржи: *Текстуални део* и *Графички део*, са општим циљевима и сврхом израде Плана, могућим планским решењима, као и ефектима планирања.

За потребе израде Плана, извршена је анализа критеријума за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја Плана на животну средину, на основу које је Градска управа града Ниша, Секретаријат за планирање и изградњу, уз претходно мишљење Секретаријата за заштиту животне средине, донела Одлуку о неприступању изradi стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације Јасенови, на подручју градске општине Пантелеј на животну средину ("Сл.лист града Ниша", бр. 3/20).

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1.1. Правни основ

Правни основ за израду Плана представља:

Правни основ за израду Плана представља:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон и 9/20),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 32/19),
- Одлука о изради Плана детаљне регулације насеља Јасенови, на подручју градске општине Пантелеј ("Сл.лист града Ниша", бр. 3/20).

1.1.2. Плански основ

Плански основ за израду Плана представља Просторни план административног подручја Града Ниша 2021 ("Сл.лист Града Ниша", бр.45/2011), у даљем тексту: Просторни план.

1.2. ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Плана се израђује за подручје насеља Јасеновик, које се налази у источном делу територије градске општине Пантелеј. Подручје Плана прелиминарно обухвата површину од око 109,6 ha.

Прелиминарне границе Плана су:

- са севера - катастарске парцеле 1309, 1323/2, 1325, 612/2, 612/1, 612/3, 612/4, 631, 632, 635, 640/2,3,1,4,5, 646, 647, 649, 651, 664, 663/4, 661, 662, 831/2,1, 832, 833, 834, 843, 842, 867, 866, 865, 880, све парцеле КО Јасеновик.

- са истока - катастарске парцеле 883, 2833, 1043, 1045/2, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052/1,2, 102/2, 2843, 978, 979, 981, 986, 987, 988/1,3, 995, 998, 3916/1, све парцеле КО Јасеновик..

- са југа - катастарске парцеле 2293/2, 2072, 2073/1, 2090, 2113, 2134/1, 2134/3, 2133, 2154/3, 2165, 2164, 1987, 2191/2, 2192/2, 1686, 1684/2, 1684/1, 1680 све парцеле КО Јасеновик.

- са запада - катастарске парцеле 2841, 1644, 2828, све парцеле КО Јасеновик.

Подручје Плана обухвата катастарске парцеле у оквиру Катастарске општине Јасеновик.

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 из Просторног плана

У поглављу 2.4. Мрежа насеља, становање и јавне службе наводи се да „Насеља са ограниченим функцијама централитета окупљају више примарних сеоских насеља у једну просторну целину. То су насеља која су издвојена на основу броја становника, саобраћајно-

географског положаја, формираног нуклеуса јавних служби, нуклеуса производних делатности и др.“ Малча је насеље са ограниченим функцијама централитета коме гравитирају Врело, Јасеновик, Пасјача и Ореовац.

Насеље Јасеновик спада у најбројнију категорију примарних сеоских насеља. Ова насеља углавном имају стамбено-економски карактер, без икаквих спољних функција према суседним селима.

У поглављу 2.7.2. Водопривредна инфраструктура наводи се да ће се Јасеновик снабдевати водом из сеоских јавних водовода.

Системи за наводњавање обрадивих површина могли би се организовати у Јасеновику, чије пољопривредно земљиште спада у II и III класу погодности за наводњавање.

У поглављу 2.7.6. Комунална инфраструктура, за постојеће гробље у Јасеновику планирано је проширење.

У поглављу 3.1.1. Опис и одређење целина и зона за које плански документ садржи шематски приказ уређења, за насеље Јасеновик израђен је шематски приказ уређења, који је приказан на графичком прилогу 2. Извод из ППАПГН 2021: Јасеновик –шематски приказ уређења насеља Р 1:5 000.

За грађевинско подручје предвиђено је око 29 ха, које је одређено на основу следећих критеријума:

- смањење сегментарности укупног изграђеног подручја, новом изградњом искључиво унутар предвиђених граница насеља (планираних грађевинских подручја);

- ревитализација и обнова постојећег фонда, нарочито објеката традиционалне архитектуре, споменика културе и јавних објеката у центрима насеља;

- усмеравање изградње на неизграђен простор у оквиру постојећег грађевинског подручја, као интерполацију у постојећем изграђеном ткиву уз очување амбијенталних вредности;

- планирана нова изградња по ободу насеља ради рационалнијег опремања грађевинског земљишта, чиме се смањује и разуђеност постојећих граница изграђености;

- омогућавање умереног проширења грађевинског подручја у зависности од предвиђених садржаја, потреба и броја становника, односно, у зависности од степена централитета које насеље заузима у мрежи насеља;

- планирање граница насеља у односу на конфигурацију терена и бонитетне карактеристике земљишта (заштита пољопривредног земљишта I - IV бонитетне класе).

Грађевинско подручје насеља уређује се за различите намене:

1. Стамбена зона С1 – Становање у централном делу насеља, са директним приступом на главне насељске саобраћајнице, које поред услужних делатности имају додатну могућност бављења трговином, угоститељством и административним пословима. У овој зони препоручује се постепено смањивање економског дела дворишта (укидањем постојећих сточних стаја, ђубришта и магацина сточне хране) у корист стамбено – пословног;

2. Стамбена зона С2 - Индивидуално становање са услужним делатностима и економским објектима, заступљено у ободном делу грађевинског подручја насеља;

3. Радна зона – Привредни развој усмерен је првенствено ка центрима заједнице насеља, али се у оквиру читаве зоне директног спровођења плана даје могућност за обављање привредних делатности у сваком насељу, и то као:

- пољопривредни комплекси,
- фарме за узгој стоке и
- производне и комерцијалне делатности;

У селу Јасеновик предвиђена је радна зона површине од око 2 ха.

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

Планирано уређење и изградња јавних објеката за целине и зоне за које плански документ садржи шематски приказ уређења

Ова подручја уређују се уз поштовање локација постојећих садржаја, уз ревитализацију и реконструкцију постојеће изградње, нарочито у оквиру насељских центара.

Дистрибуција јавних служби покрива целокупно подручје Просторног плана, водећи рачуна о 30-то минутној путној изохрони и доступности одређених садржаја свим категоријама корисника (школа, здравствена станица). У насељима у којима се Просторни план директно спроводи уређују се у складу са планираном мрежом насеља и јавних служби.

Саобраћајни и инфраструктурни коридори I и II реда уређују се посебном планском и урбанистичком документацијом.

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.

2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

2.1. ПОВРШИНЕ У ЈАВНОМ РЕЖИМУ КОРИШЋЕЊА

На планском подручју, у јавном режиму коришћења налазе се постојеће јавне саобраћајнице и саобраћајни приступи, железничка инфраструктура и комунална инфраструктура.

Подручје Плана пресецају државни пут IB реда бр.35, као и општински пут ОП-15.

Кроз обухват Плана пролази регионална железничка пруга бр. 219 (Ниш) - Црвени Крст - Зајечар - Прахово Пристаниште, са три нерегулисана пружна прелаза на међусобном растојању од око 300m.

Као површина јавне намене у оквиру насеља налази се постојећа четворогодишња основна школа, са игралиштем.

Сеоско гробље тангира северозападну границу Плана.

Кроз подручје Плана протиче нерегулисани поток.

2.2. ОСТАЛИ ВИДОВИ КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

На подручју Плана, у оквиру грађевинског подручја, претежно је заступљено индивидуално сеоско становање.

Непосредно окружење грађевинског подручја чини пољопривредно и шумско земљиште.

2.3. ОСНОВНА ПРОСТОРНА ОГРАНИЧЕЊА

Саобраћај у насељу одвија се неправилно регулисаним путевима по покренутом терену који је у паду ка југу. Недовољна је опремљеност комуналном инфраструктуром, нарочито канализационом мрежом.

Планско подручје пресеца регионална железничка пруга, која дели насеље и отежава свакодневни локални саобраћај.

3. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА И ПЛАНСКА РЕШЕЊА

3.1. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Планска решења биће усмерена ка остварењу следећих циљева:

- Утврђивање простора за различите намене, према потребама, а у складу са еколошким одредницама и постојећим урбаним контекстом,
- Одрживост планираних капацитета,
- Подизање стандарда квалитета сеоског становања,
- Развој централних функција у зони насељског центра,
- Усаглашавање насељских функција са заштитом природе и животне средине,
- Заштита земљишта од непланске изградње и нерационалног коришћења,
- Заштита од поплава,
- Формирање саобраћајне мреже унутар обухваћеног подручја, уз поштовање постојеће железничке и државне путне инфраструктуре, као и 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.

3.2. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА И ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

У обухвату Плана биће дефинисана претежна намена простора, заснована на поштовању постојећег начина коришћења простора у делу насеља који је изграђен, док се за неизграђене делове предвиђају намене у складу са Просторним планом, као и у складу са циљевима израде овог Плана.

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

У обухвату Плана предвиђене су следеће претежне намене:

1. Саобраћајне површине:
 - локалне саобраћајнице,
 - општински пут ОП 15,
 - државни пут ІБ реда број 35,
 - регионална железничка пруга бр. 219 (Ниш) - Црвени Крст - Зајечар - Прахово Пристаниште,
2. Јавне службе – основно образовање;
3. Уређено зеленило,
4. Становање:
 - Стамбена зона С1 – становање у централном делу насеља,
 - Стамбена зона С2 – становање у ободном делу насеља,
5. Пословање и производња,

6. Водно земљиште,
7. Црквено добро,
8. Пољошпривредно и шумско земљиште (ван грађевинског подручја)

Грађевинско подручје биће утврђено израдом нацрта Плана, у складу са постојећим стањем коришћења простора и циљевима просторног развоја, и у складу са Просторним планом. Прелиминарна површина грађевинског подручја износи 28,4 ha, што чини око 26% обухвата Плана.

Ван обухвата Плана, уз његову саму границу, налази се сеоско гробље. Током израде нацрта Плана биће размотрено његово просторно и функционално повезивање и укључивање у обухват Плана.

3.2.1. Површине јавне намене

Коридори и регулација саобраћајних површина

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

Приликом израде Плана биће прибављени услови надлежних институција и у складу са тим, локални саобраћај биће усклађен са саобраћајем на државном путу IB реда бр. 35 и регионалној железничкој прузи бр. 219 (Ниш) - Црвени Крст - Зајечар - Прахово Пристаниште.

Такође, у складу са Просторним планом, на подручју Плана биће сагледани правци још увек неутврђених коридора аутопута Е-771 и спољашњег руралног прстена, који ће бити предмет посебних планских докумената и пратеће техничке документације.

У оквиру саобраћајница биће планирана јавна инфраструктура, за адекватно комунално опремање планираног грађевинског подручја.

Све саобраћајне површине дефинисане регулационом линијом биће у јавном режиму коришћења простора и у јавној својини.

Јавне службе – основно образовање

Планирано је задржавање јавног основног четворогодишњег образовања, и уређење спортског игралишта у зони школе.

Уређено зеленило

Уређено зеленило планирано је као површина јавне намене у зони црквеног добра, као и у зони пруге и потока.

Водно земљиште

Кроз планско подручје протиче водоток, чија ће катастарска регулација бити испоштована уз примену свих мера заштите и уређења приликом прописивања правила уређења и грађења у нацрту Плана.

3.2.2. Површине осталих намена

Стамбена зона С1 – становање у централном делу насеља

У оквиру ове намене, у централном делу насеља Јасеновик акценат је на развоју пратећих комерцијалних и услужних функција у оквиру функције становања.

Стамбена зона С2 – становање у ободном делу насеља

Ово је најзаступљенија намена у насељу Јасеновик. Преовладава индивидуално породично становање, уз пратеће економске функције сеоских домаћинстава.

Пословање и производња

Постојеће пословање налази се у зони државног пута I Б реда бр. 35, док је у складу са Просторним планом, у зони железничке пруге бр. 219 планирана нова радна зона површине 2,2 ha.

Црквено добро

На подручју Плана, у обухвату грађевинског подручја налази се локална црква са околним зеленилом. Црква се налази уз општински пут бр 15, чија ће регулација бити дефинисана овим Планом.

Пољопривредно и шумско земљиште

Ван грађевинског подручја налази се пољопривредно и шумско земљиште, на којем ће се примењивати правила коришћења, уређења и заштите простора у складу са релевантним законима о пољопривредном и шумском земљишту.

3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Предлог основних урбанистичких параметара дат је за планиране претежне намене површина у грађевинском подручју.

Јавне службе – основно образовање

- Основна намена: основно образовање
- Допунска намена: спорт и рекреација, култура, здравство, дечја и социјална заштита, администрација, становање у функцији основне делатности (домар), инфраструктурни објекти,
- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 70% (до 40% за објекте високоградње, до 30% за спортске терене)
- Највећа дозвољена спратност објекта: П+1+Пк
- Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле - 1 п.м. на 70m² корисног простора, и 1 паркинг место на 40 учесника/ гледалаца.

Уређено зеленило

- Основна намена: уређено зеленило, рекреација,
- Допунска намена: трговина, угоститељство, спорт, инфраструктурни објекти
- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 35% (до 30% за спортске терене и до 10% за остале објекте)
- Највећа дозвољена спратност објекта: П
- Паркинг простор предвидети у оквиру комплекса, број паркинг места - 1 паркинг место на 1.000m² површине парковског зеленила и 1 паркинг место на 40 учесника/ гледалаца

Стамбена зона С1 – становање у централном делу насеља

- Основна намена: рурално становање
- Допунска намена: пословање, трговина, угоститељство, занатство, сервиси, здравство, образовање, дечије установе, култура, социјална заштита, инфраструктурни објекти
- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 50%
- Највећа дозвољена спратност: П+1+Пк,

- Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место за сваку стамбену јединицу.

Стамбена зона С1 – становање у ободном делу насеља

- Основна намена: рурално становање
- Компатибилне намене: занатство, сервиси, инфраструктурни објекти
- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 40%
- Највећа дозвољена спратност: П+Пк
- Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место за сваку стамбену јединицу.

Пословање и производња

- Основна намена: пословање и производња
- Компатибилне намене: занатство, трговина, угоститељство, сервиси, инфраструктурни објекти
- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 60%
- Највећа дозвољена спратност: П+1+Пк
- Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место на 200m² корисног простора.

Црквено добро

- Основна намена: верски објекти, уређено зеленило
- Компатибилне намене: инфраструктурни објекти
- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 30%
- Највећа дозвољена спратност: П+Пк
- Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место.

Капацитети јавне инфраструктуре

У оквиру регулационог појаса саобраћајница биће планирани капацитети јавне комуналне инфраструктуре. За детаљну разраду планских решења, након раног јавног увида биће прибављени услови надлежних предузећа и власника предметних инсталација, који ће омогућити потребне податке за даљу разраду Плана.

3.4. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Процењена бруто развијена грађевинска површина за максималну искоришћеност простора према планираним коефицијентима у грађевинском подручју износи 11.49 ha.

Табела 1: Процењена бруто развијена грађевинска површина

Претежна намена површина	Грађ. површина (ha)	Проценат заузетости	Спратност	БРГП (ha)
Јавне службе - основно образовање	0.28	40+30	П+1+Пк	0.40
Уређено зеленило	0.34	10+30	П	0.14
Стамбена зона С1 – становање у централном делу насеља	4.84	50	П+1+Пк	2.42

Стамбена зона С1 – становање у ободном делу насеља	17.28	40	П+Пк	6.91
Пословање и производња	2.4	60	П+1+Пк	1.44
Црквено добро	0.6	30	П+Пк	0.18
Укупно	25.74	-	-	11.49

3.5. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Планским решењима биће утврђено коришћење, уређење и заштита простора у циљу одрживог развоја и унапређења простора на сагледаном делу територије општине Пантелеј.

Очекује се да планирана решења адекватно одговоре на актуелну проблематику развоја насеља Јасеновик, нарочито везано за развој његових насељских функција и њихово усаглашавање са државном саобраћајном инфраструктуром, уз очување околног пољопривредног и шумског земљишта.

ГРАФИЧКИ ДЕО

- 1 - Извод из Просторног плана административног подручја Града Ниша 2021,
Реферална карта 1:Намена простора Р 1:50 000
- 2 - Извод из Просторног плана административног подручја Града Ниша 2021:
Шематски приказ уређења насеља Јасеновик Р 1:5 000
- 3 - Обухват Плана са планираном претежном наменом површина..... Р 1:2 500

ДОКУМЕНТАЦИЈА

Одлука о изради Плана са Одлуком о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину