



ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА НИША



**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАЛИЛУЛА
- ЧЕТВРТА ФАЗА ЈУГОИСТОК**

-РАНИ ЈАВНИ УВИД-

Ниш, 2015. године



**ГРАД НИШ
СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАЛИЛУЛА
- ЧЕТВРТА ФАЗА ЈУГОИСТОК
- РАНИ ЈАВНИ УВИД -**

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:
УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ГРАДА НИША**

**НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА:
ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА НИША**

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Руководилац израде Плана,

Директор,

Душица ШЕГОВИЋ, дипл.инж.арх.
лиценца број 200 0748 04

Љубиша Митић, дипл.инж.грађ.

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАЛИЛУЛА-ЧЕТВРТА ФАЗА ЈУГОИСТОК
- РАНИ ЈАВНИ УВИД -

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ:

ГРАД НИШ, УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ:

ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА НИША

ИНСТИТУЦИЈА КОЈА РАДИ ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ:

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

СТРУЧНИ ТИМ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ:

**Одговорни урбаниста,
руководилац израде Плана:**

Душица ШЕГОВИЋ, дипл.инж.арх.
(лиценца број 200 0748 04)

Полазне основе, урбанизам:

Душица ШЕГОВИЋ, дипл.инж.арх.
Зоран ЖИВИЋ, дипл.инж.арх.

Саобраћај:

Владимир БОГДАНОВИЋ, дипл.инж.грађ.
(лиценца број 202 1089 08)

**Електроенергетска,
телекомуникациона и водопривредна
инфраструктура:**

Ивица ДИМИТРИЈЕВИЋ, дипл.инж.ел.
(лиценца број 203 1279 11)
Весна СТОЈАНОВИЋ, дипл.инж.грађ.
(лиценца број 203 0863 05)
Душан РАДИВОЈЕВИЋ, дипл.инж.грађ.
(лиценца број 203 1130 09)

Геодезија:

Зорица ГОЛУБОВИЋ, инж.геод.

Техничка подршка:

Зоран ПАВЛОВИЋ, ел.техн.
Синиша СТАНКОВИЋ, маш.техн.

Марко ТОМОВИЋ, гимназија

Стручна контрола:

Милена СТАНОЈЕВИЋ, дипл.инж.арх.
(лиценца број 200 1232 10)

ДИРЕКТОР,

Љубиша Митић, дипл.инж.грађ.

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАЛИЛУЛА-ЧЕТВРТА ФАЗА ЈУГОИСТОК
- РАНИ ЈАВНИ УВИД -**

С А Д Р Ж А Ј:

А ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1.1. Правни основ

1.1.2. Плански основ

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

1.2.1. Извод из Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025.

1.2.2. Извод из Просторног плана административног подручја Града Ниша 2021.

1.3. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

**2. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И
ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА**

2.1. Грађевинско подручје са наменом површина

2.2. Објекти и површине јавне намене

2.2.1. Трасе, коридори и регулација саобраћајница

2.2.2. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

2.2.3. Јавно и друго зеленило

2.3. Заштићени културно – историјски споменици и природна добра

3. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

4. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА ПЛАНСКА РЕШЕЊА

4.1. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

4.1.1. Оријентационо предвиђено грађевинско подручје

4.1.2. Површине јавне намене

4.1.3. Површине за остале намене

4.2. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТРА

4.3. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

**5. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ
УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА**

Б ГРАФИЧКИ ДЕО

Карта 1. Граница плана у односу на подручја

важећих контактних планских докумената..... 1: 10 000

Карта 2. Граница плана са планираном претежном наменом површина 1: 10 000

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАЛИЛУЛА - ЧЕТВРТА ФАЗА ЈУГОИСТОК

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -

А ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Планом генералне регулације подручја Градске општине Палилула – четврта фаза југоисток (у даљем тексту: "План") обезбеђују се услови за изградњу по зонама и целинама, чинећи основ за директно спровођење или за даљу урбанистичку разраду (израду урбанистичких пројеката).

Планом се утврђују намена површина, границе површина за јавне намене, трасе и капацитети за саобраћајну и комуналну инфраструктуру и услови за уређење простора и изградњу објеката.

За потребе израде Плана, врши се валоризација потреба и могућности даљег уређења, коришћења и заштите простора, уз ослањање на стечене обавезе, расположива истраживања и анализе стања по секторима развоја.

Предмет равног јавног увида, као фазе у изради Плана, су основна концептуална планска развојна решења, која се не односе на услове, могућности и ограничења грађења на појединачним катастарским или грађевинским парцелама.

Разлог израде Плана је разрада подручја за које је Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025 ("Службени 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 изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14).

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1.1. Правни основ

План се ради на основу:

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

1.1.2. Плански основ

Плански основ за израду Плана представљају решења и смернице Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025. ("Службени лист града Ниша", бр. 43/11), у даљем тексту: "ГУП Ниша" и Просторног плана административног подручја града Ниша 2021. ("Службени лист града Ниша", бр. 45/11).

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

1.2.1. Извод из Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025.

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, полазећи од идентификованих потреба.

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). Потенцијали за развој јавних служби, подразумевају модернизацију постојећих објеката основног образовања и здравствене заштите обезбеђењем равномерног просторног размештаја и територијалне доступности, унапређење система здравствених објеката, повезивање и сарадњу болничких, клиничких и специјализованих установа (здравствена станица у насељу **Габровац**) са установама примарне здравствене заштите.

Основни циљеви и концепција развоја у области **комуналних делатности** су: дефинисање просторних, саобраћајних и инфраструктурних услова за дугорочни развој комуналних функција 1) обезбеђењем потребног броја трафостаница свих напонских нивоа; 2) предвиђањем простора за развој гасоводне мреже и објеката за широку потрошњу; 3) рационализацијом потрошње висококвалитетне воде за пиће изградњом јавне водоводне мреже у свим насељима на подручју Плана и дефинисањем реалних потреба за водом високог квалитета, размештајем недостајућих запремина резервоарског простора и локација за њихову изградњу, уз прецизирање зона и појасева санитарне заштите око изворишта и објеката за водоснабдевање - концепт развоја подразумева комплетирање прве три и формирање четврте висинске зоне водоснабдевања; 4) реализацијом канализационе мреже са изградњом сепаратног система у насељима у којима се тек развија канализација; 5) регулацијом и уређењем водотокова.

Садржаји у функцији **спорта и рекреације** са циљем стварања услова за организациони обухват становништва оба пола и свих старосних група, спортско-рекреационих активности и промовисања и развоја школског спорта, предвиђају се кроз реализацију спортско - рекреативних садржаја, уз техничко унапређење постојећих локација (инфраструктура, паркинг, спортска опрема, урбани мобилијар и сл).

У области формирања и уређења **зелених и слободних површина** концепт развоја подразумева стварање зона уређених, неизграђених површина за боравак у природи и рекреацију становништва.

Циљеви, правци и потенцијали **привредног развоја** стављају акценат на стварање повољног пословног амбијента за инвестирање, развој предузетништва, повећање запослености и јачање конкурентности нишке привреде, кроз планирање *пословно-трговинских и производних комплекса*. У том смислу неопходно је обезбедити просторне, саобраћајне и инфраструктурне услове за постепено оживљавање појединих привредних грана и боље коришћења територијалног капитала у складу са принципима одрживог развоја и заштите животне средине.

Правци развоја и потенцијали у области **угоститељства и туризма** препознати су у промоцији и активирању излетничког, спортско - рекреативног, ловног, риболовног, пословног, транзитног, споменичког туризма, као и традиционалног и модерног угоститељства, уз обезбеђење пропратне супра и инфраструктуре, као и развоју **сектора услуга**, дајући подршку приватном предузетништву за оснивање и интензивнији развој трговине на велико и мало и развој производног и услужног занатства.

Основни циљеви и задаци у области **становања** подразумевају одржавање и унапређивање квалитета становања, побољшање постојећег стамбеног фонда, обезбеђење већег броја локација за становање прилагођених потребама становника, за различиту врсту изградње (тржишни услови), повећање стамбене површине по становнику, модернизацију инфраструктуре и комуналне опремљености, уз афирмацију центара приградских насеља, као тежишта планског подручја. ГУП-ом Ниша постојеће и нове стамбене зоне на планском подручју, сагледане су и дефинисане у оквиру структуре Становања умерених густина у приградским насељима и Становања ниских густина у приградском подручју (викенд зоне).

Циљеви и концепција **развоја мреже центара** су успостављање и хијерархијско установљивање система центара са јавним, снабдевачким и услужним функцијама предвиђајући за територију Плана, центре нивоа Насељских центара нових приградских насеља, који ће се комплетирају у оквиру 18 приградских насеља насталих углавном трансформацијом некадашњих сеоских насеља и постепено уклопљених у градску структуру.

Постојећи **верски објекти** значајан су културни, историјски и едукативни потенцијал, који нуди и врло значајне туристичке могућности, те се ГУП-ом Ниша предвиђа задржавање свих постојећих верских објеката на својим комплексима.

1.2.2. Извод из Просторног плана административног подручја Града Ниша 2021.

У јужном делу подручја Просторног плана, у подножју Суве планине и Селичевике, а на делу између државног пута ПБ реда бр.427 и државног пута ПА реда бр.158 предвиђена је примарна градска саобраћајница, која делом тангира подручје Плана (целину Марково Кале) и пресеца подручје Плана (целину Габровац). Ова саобраћајница са примарном саобраћајницом између Трупала и Малче формира спољашњи градски прстен који повезује аутопут Е-75, Е-80, Е-771, све државне путеве II реда и све излазне правце.



Слика 1. Намена простора према Просторном плану административног подручја града Ниша 2021 и обухват Плана детаљне регулације за део спољашњег градског примарног прстена, од државног пута II -А реда број 158 до државног пута II-Б реда број 427, деонице на територији Града Ниша

1.3. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Подручје Плана припада територији Градске општине Палилула и обухвата делове КО Габровац и КО Доње Власе. Планом се разрађује подручје површине од око **399,87ha**.

Подручје Плана се налази у крајњем јужном делу грађевинског подручја Града Ниша и састоји се од две независне целине (целине Марково Кале и целине Габровац). Прелиминарна граница Плана у потпуности прати границу грађевинског подручја дефинисану ГУП-ом Ниша.

Табела 1. Прелиминарни обухват Плана по катастарским општинама

	Прелиминарна површина (ha)	Учешће (%)
ОБУХВАТ ПЛАНА	399,87	100,00
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	399,87	100,00
КО Габровац	168,65	42,18
КО Доње Власе	231,22	57,82

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

2.1. Грађевинско подручје са наменом површина

Подручје Плана припада просторној целини ПЛ-10 (урбанистичка зона ПЛ-10-22 КО Доње Власе и урбанистичка зона ПЛ-10-12 КО Габровац), обухватајући грађевинско подручје насељеног места Габровац.

Габровац је насељено место у градској општини Палилула на подручју Града Ниша. Налази се у долинском простору Габровачке реке, у јужном делу Ниша, удаљено бкм од центра града. У самом центру је ушће Вукмановске и Бербатовске реке, које чине Габровачку реку - притоку Нишаве. Габровац је познат по једном од најстаријих манастира у нишавском региону. Ради се о манастиру Свете Тројице који је саграђен у 13. веку и један је од најлепших у околини Ниша. У околини Габровца налазе се такозвани римски и турски шанац. Обе локације сада користе припадници Војске Србије. Ширећи се дуж пута у долини Габровачке реке, као и насељавањем мештана и придошлица на локацијама поред пута, дошло је у периоду од 1970-1980. године до физичког споја и срастања Ниша са Габровцем. Осим тога, наступио је после 1970/75. године и интерес нишлија за прибављањем земљишта ради рекреације и одмора, па је током осме деценије 20. века, у долинском простору до манастира Свете Тројице и изнад њега, израсла једна од нишких викенд зона.

Становање, као доминантна намена, формира функционалну зону са оствареном умереном густином становања. Зоне становања дефинисане су постојећим неправилним, стихијски формираним стамбеним блоковима и утврђеним правцима ширења насеља. Основни вид становања је породично становање приградског типа, претежне спратности од П до П+2+Пк, са групацијама спорадичних домаћинстава (викенд зоне, пре свега у целини Марково Кале).

Привредне делатности на подручју Плана јављају се тачкасто. Значајнији пословни објекат је откупна станица.

Снабдевање и трговина робом широке потрошње остварује се у спорадичним објектима у центру Габровца, уз главне саобраћајне правце, уз констатацију непостојања специјализованих и мешовитих трговинских, услужних објеката.

Туризам и угоститељство потпуно су маргинализовани на територији планског подручја, уз изостанак афирмације постојећих природних вредности и културолошког наслеђа на нивоу туристичких понуда.

Верски објекат је манастир Св. Тројице, који се налази у крајње јужном делу Габровца. Саграђен је 1833.године (страдао 1841.године, обновљен 1873.године) на темељима старе манастирске цркве Св. Богородице (ту је, по предању, цар Душан причестио војску). Манастир је био стетиште нишких првака и устаника пре ослобођења од Турака.

2.2. Објекти и површине јавне намене

Јавне службе егзистирају у централном делу насеља Габровац:

1/ Образовање - *основно образовање*, носилац ове функције је осмозразредна ОШ "Бранко Радичевић",

2 /Здравствена заштита становништва, организована је кроз рад здравствене станице (испоставе Дома здравља), у центру насеља, кроз примарну здравствену заштиту, односно рад службе опште медицине. Здравствена станица је у функцији директних корисника и становника околних насеља, која са становништва просторних капацитета, кадровске опремљености и заступљених области примарне здравствене заштите, не задовољава све потребе становништва овог дела Општине. Два пута седмично, у оквиру објекта ради апотека.

3/ Управа и државни органи, на планском подручју, постоји месна канцеларија за још четири насеља (Бербатово, Вукманово, Горње и Доње Влаче).

На планском подручју понуда *спортско-рекреативних садржаја* је скромна и ослања се на насељске спортске терене, као и терене за мале спортове у оквиру комплекса основне школе, које једина активно учествује у развоју и промовисању физичке културе овог дела Општине, кроз наставне и ваннаставне активности.

Зелене и слободне површине, заступљене су кроз различите категорије зеленила. Издвајају се зелене површине у функцији објеката јавних служби, зеленило у саставу становања, као и површине пољопривредног и шумског земљишта.

2.2.1. Трасе, коридори и регулација саобраћајница

Општински путеви (локални) који пресецају подручје плана су: општински пут О-20 који повезује Ниш и насеља Габровац и Бербатово, општински пут О-20.1 који повезује Габровац и Вукманово, О-20.2 који повезује насеља Габровац и Доње Влаче и општински пут О-1 који повезује Ниш (јужну обилазницу) са насељем Доње Влаче. Општински пут О-20.2 је у свом средишњем делу неизведен.

На подручју Плана, саобраћајно није омогућен приступ до свих делова насеља. Улични профили су ограничени изграђеним објектима и нема могућности за знатно проширење уличних профила и изградњу пешачких стаза, а на појединим местима онемогућено је одвијања двосмерног саобраћаја.

До Габровца се може доћи аутобуским приградским линијама 22 ПАС Ниш - Габровац - Бербатово - Вукманово, линијом 23 ПАС Ниш - Габровац - Бербатово, кружном линијом 23К ПАС Ниш - Габровац - Вукманово - Бербатово - Габровац - ПАС Ниш и линијом 23Л ПАС Ниш - Габровац.

2.2.2. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

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

2.2.3. Јавно и друго зеленило

Зелене површине у функцији јавног, градског зеленила чине потези неуређеног заштитног зеленила општинских путева, затим скромни дрвореди дуж доминатних насељских саобраћајница.

2.3. Заштићени културно – историјски споменици и природна добра

На подручју Плана нема заштићених споменика културе, као ни природних добара.

3. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Планска решења биће усмерена ка остварењу следећих циљева:

- бржи и интензивнији развој приградских насеља подизањем нивоа развијености у односу на град;
- интензивирање и активирање природних и других расположивих насељских потенцијала;
- утврђивање режима јавног/појединачног интереса за реализоване и планиране намене;
- омогућавање остварења компактности и континуалности изграђеног ткива;
- стварање услова за опремање подручја Плана комплетном инфраструктуром;
- стварање просторних услова за инвестициона улагања привредних субјеката;
- омогућавање даљег развоја у условима очувања и унапређења животне средине.

4. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА ПЛАНСКА РЕШЕЊА

4.1. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

4.1.1. Оријентационо предвиђено грађевинско подручје

ПРЕЛИМИНАРНИ ОБУХВАТ ПЛАНА ЈЕ ДЕФИНИСАН КАО ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ.

У ОБУХВАТУ ПЛАНА ПРЕДВИЂАЈУ СЕ СЛЕДЕЋЕ ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ:

1. Јавне службе
 - основно образовање
 - специјализовани центар здравствене заштите - секундарна заштита
 - јавна управа (месна канцеларија)
2. Спорт и физичка култура
 - спортски терен
3. Комуналне делатности
 - резервоар водоснабдевања
 - пумпна станица
4. Саобраћајне површине
 - саобраћајнице и паркинзи
5. Зелене и слободне површине
 - заштитно зеленило
6. Становање
 - становање умерених густина у приградским насељима
 - становање ниских густина у приградском подручју (викенд зона)
7. Градски центри
 - насељски центри нових приградских насеља

8. Пословне и радне зоне
 - пословно-трговински комплекс
9. Верски објекти

4.1.2. Површине јавне намене

ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

1. Област образовања - предвиђају се активности на уређењу постојећег комплекса школе;

2. Област здравствене заштите - предвиђају се активности на уређењу постојећег комплекса здравствене станице Дома здравља.

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 покривености подручја Плана, као и већој ефикасности у коришћењу и функционисању.

ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ

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

ПОВРШИНЕ ЗА САОБРАЋАЈ

У зони насеља Габровац, План пресеца планирана траса дела спољашњег градског примарног прстена, од државног пута II- А реда број 158 до државног пута II-Б реда број 427. 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.

4.1.3. Површине за 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.

НАСЕЉСКИ ЦЕНТРИ НОВИХ ПРИГРАДСКИХ НАСЕЉА

Централне функције развијаће се кроз центар приградског насеља Габровац, обухватајући блокове који представљају административно, пословно, образовно и урбано језгро насеља. Поред објеката јавне намене, претежна намена у оквиру центара биће стамбено - пословна са трговачким и услужним функцијама (пошта, банка, трговина, услужне делатности, угоститељство, забава,...).

ПОСЛОВНО-ТРГОВИНСКИ КОМПЛЕКСИ

Предвиђа се попуна и заокруживање постојећих капацитета уз анимирање и опремање нових простора (у оквиру планираног насељског центра и потеза дуж доминантних саобраћајних праваца) за трговинске комплексе, пословно-комерцијалне садржаје, пословне активности мањег или већег обима уз задовољавање услова заштите животне средине, делатности из области трговине на велико, складишта, стоваришта, изложбени и продајни салони са пратећим сервисним услугама и сл. Мала и средња предузећа могу бити лоцирана

на рубним деловима стамбеног насеља, тако да њихове функције не изазивају негативан утицај.

4.2. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Предлог основних урбанистичких параметра дат је за претежне планиране намене површина.

Јавне службе

Основно образовање

Основна намена: основно образовање

Допунска намена: култура, здравство, спорт и рекреација, дејча 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.

Здравствена заштита

Основна намена: основна здравствена заштита - здравствена станица, амбуланта

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

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

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 2,4

Највећа дозвољена спратност објекта: до П+2, за здравствену станицу – амбуланту.

Јавна управа

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

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.

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 60% за спортске терене

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 2,1

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

Саобраћајнице и терминали

Основна намена: саобраћајнице, терминали, стајалишта, одморишта

Допунска намена: трговина, угоститељство, здравство, комерцијалне услуге, занатске услуге, 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+1.

Зелене и слободне површине

Основна намена: парковско и заштитно зеленило, рекреација

Допунска намена: трговина, угоститељство, инфраструктурни објекти

Индекс заузетости грађевинске парцеле: до 1%

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 0,01

Највећа дозвољена спратност објекта: до П+1.

Становање

Становање умерених густина у приградским насељима

Основна намена: становање, пословање

Допунска намена: комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, образовање, култура, социјалне установе, верски објекти, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 40%

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 1,0

Највећа дозвољена спратност објекта: до П+2+Пк.

Становање ниских густина у приградском подручју (викенд зона)

Основна намена: становање, пословање

Допунска намена: комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, угоститељство, сервисне услуге, здравство, образовање, култура, социјална заштита, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 30%

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 0,8

Највећа дозвољена спратност објекта: до П+1+Пк.

Насељски центри нових приградских насеља

Основна намена: становање, пословање

Допунска намена: култура, комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, становање, здравство, рекреација, парковске површине, образовање, дечије установе, установе социјалне заштите, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: важе параметри појединих намена у зони центра

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: важе параметри појединих намена у зони центра

Највећа дозвољена спратност објекта: до П+4

Паркирање и гаражирање: гаражу/паркинг простор предвидети у оквиру зоне центра; број гаражних/паркинг места - најмање 20.

Пословне и радне зоне

Пословно-трговински комплекс

Основна намена: пословање

Допунска намена: трговина, угоститељство, здравство, образовање, дечије установе, култура и установе социјалне заштите, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, сервисне услуге, рекреација, 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.

Верски објекти

Основна намена: верски објекти

Допунска намена: култура, туризам, комерцијалне услуге, угоститељство, рекреација, инфраструктурни објекти

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

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 0,7

Највећа дозвољена висина објекта: до 20,0m.

4.3. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Планирана бруто развијена грађевинска површина за максималну искоришћеност простора према планираним урбанистичким параметрима биће увећана за 45% у односу на постојећу бруто развијану грађевинску површину.

5. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Уређењем простора и дефинисањем његовог начина коришћења очекује се подизање квалитета живота, како стално настањеног, тако и повремених/резиденцијалног становништва. Такође, очекује се заустављање негативних демографских токова и обнова становништва. Планира се употпуњавање пословних, социјалних, културних и туристичких делатности ради подизања квалитета живота.

Ефекти планираних решења имају за циљ подстицај реструктурирања и развој малих и средњих предузећа и предузетништва предузимањем мера за унапређење инфраструктурне и комуналне опремљености постојећих и планираних локација. У области водоснабдевања, планира се изградња пумпних станица, као резервоара четврте висинске зоне, који је значајан за снабдевање ширег градског подручја.

Заштитом и презентацијом културно-историјског наслеђа и његовим интегрисањем у туристичку понуду допринеће се промовисању и развоју туризма.

Б ГРАФИЧКИ ДЕО

Карта 1. Граница плана у односу на подручја

важећих контактних планских докумената 1: 10 000

Карта 2. Граница плана са планираном претежном наменом површина..... 1: 10 000

