



ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА

ЈП ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ
НИШ



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ДОЊЕ ВЛАСЕ,
НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАЛИЛУЛА**

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Ниш, 2020. година



**ГРАД НИШ
СКУПШТИНА ГРАДА**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ДОЊЕ ВЛАСЕ,
НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАЛИЛУЛА**

- 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,

**Јелена Палић, дипл.инж.арх.
лиценца број 200 1589 17**

мр Мирољуб Станковић, дипл.инж.арх.

Ниш, 2020. година

НА ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ДОЊЕ ВЛАСЕ НА ПОДРУЧЈУ
ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАЛИЛУЛА, 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:

Јелена Палић, дипл.инж.арх, лиценца бр. 200158917

Геодезија:

Зорица Голубовић, инж.геод.

Техничка подршка:

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

Д и р е к т о р,

мр Миролуб Станковић, дипл.инж.арх.

С а д р ж а ј

А. 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.....	3

2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

2.1. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	8
2.2.1. ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ СА НАМЕНОМ ПОВРШИНА	8
2.2.2. ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	9
2.2.2.1. КОРИДОРИ И РЕГУЛАЦИЈА САОБРАЋАЈНИЦА	9
2.2.2.2. МРЕЖЕ И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	9

3. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА И ПЛАНСКА РЕШЕЊА

3.1. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	9
3.2. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА И ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	10
3.2.1. Површине јавне намене	11
3.2.2. Остале намене.....	11
3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТРА.....	12
3.4. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ.....	14
3.5. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	15

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из ППАПГ Ниша 2021 – „Реферална карта бр.1“	Р 1:50 000
2. Извод из ППАПГ Ниша 2021 - „Шематски приказ насеља Доње Влаче“.....	Р 1:5 000
3. Обухват Плана са планираном претежном наменом површина	Р 1:2 500

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ДОЊЕ ВЛАСЕ, НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАЛИЛУЛА

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Изради Плана детаљне регулације насеља Доње Власе, на подручју Градске општине Палилула, у даљем тексту: План, приступа се на основу Иницијативе Главног урбанисте Града Ниша бр. 1-35/2019-02 од 16.10.2019. године и Одлуке о изради Плана детаљне регулације насеља Доње Власе, на подручју Градске општине Палилула ("Сл.лист Града Ниша", бр. 03/20).

План се израђује за део подручја у обухвату Просторног плана административног подручја Града Ниша ("Сл.лист Града Ниша", бр. 45/11).

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 изради 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 изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације насеља Доње Власе, на подручју Градске општине Палилула на животну средину ("Сл.лист Града Ниша", бр. 03/20).

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1.1. Правни основ

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, 37/2019-др.закон и 9/2020),
- 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 Доње Влазе, на подручју Градске општине Палилула ("Сл. лист Града Ниша", бр. 03/20).

1.1.2. Плански основ

Плански основ за израду Плана представља Просторни план административног подручја Града Ниша ("Сл. лист Града Ниша", бр. 45/11), у даљем тексту: Просторни план.

1.2. ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

План се израђује за подручје у катастарској општини Доње Влазе, на територији Градске општине Палилула, у обухвату Просторног плана.

Подручје Плана прелиминарно обухвата површину од 128,67 ha.

Прелиминарне границе Плана су:

- са севера – катастарске парцеле 1240/5, 1240/2, 1238/3, 1195/13, 1195/12, 1195/5, 1195/11, 1195/10, 1195/9, сече катастарске парцеле 2710, 1188/12, 1189/5, 1190/1, све у КО Доње Влазе;
- са истока – катастарске парцеле 1189/7, 1189/1, 1158, 1157, 1154/5, 1154/4, 1154/3, 1154/1, 1113/3, 1114, 1115, 1116, 1089, 2719, сече катастарску парцелу 2717/1, и даље прати катастарске парцеле 2717/1, 869, 1844, 2718, 1878, 1880/4, 1880/3, 1880/2, 1880/1, 1879/5, 1891, 1892, 1897, 1871/2, 1932, 1935/2, 1947, 1970, 2725, 2724, све у КО Доње Влазе;
- са југа – катастарске парцеле 2076, 2074, 2075, 2045, све у КО Доње Влазе;
- са запада – катастарске парцеле 2023, 1672, 2722, 1437/6, 1437/5, 1437/4, 1429/1, 1430/1, 1430/2, 1431/5, 2721, 2720, 1409, 1407, 1316, 1317, 1313, 2708, 1300/2, 1290/2, 1290/3, 1257, 1256, 1255, 1252/3, 1252/2, 1252/1, 1253/5, 1254, 1239, 1240/5, све у КО Доње Влазе.

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

Табела.1. Прелиминарни обухват плана по планираним наменама

ЗЕМЉИШТЕ	Р (ha)	%
ГРАЂЕВИНСКО	33,94	26,5
ПОЉОПРВРЕДНО	82,55	64,15
ШУМСКО	11,23	8,72
ВОДНО	0,96	0,74
УКУПНО	121,67	100%

Коначна граница Плана биће дефинисана утврђивањем нацрта Плана.

Прелиминарна граница Плана и граница планираног грађевинског подручја дате су на графичком прилогу бр3. *Обухват плана са претежном планираном наменом површина, Р1:2 500.*

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**, дато је следеће:

Мрежа насеља и центара

Просторни модел мреже насеља на подручју Плана у 2021. години чиниће 4 нивоа центара и примарна насеља:

I Регионални градски центар: Ниш (са Нишком Бањом)

II Пет центара градских општина: Медијана, Пантелеј, Црвени Крст, Палилула, Нишка Бања

III Четири центра заједнице насеља: Горња Топоница, Горњи Матејевац, Јелашница, 9.мај

IV Тринаест насеља са ограниченим функцијама централитета: Веле Поље, Доња Трнава, Суповац, Трупале, Крушце, Доње Међурово, Габровац, Хум, Каменица, Малча, Сићево, Доња Студена, Прва Кутина

Примарна сеоска насеља су најбројнија категорија. Она углавном имају стамбено-економски карактер, без икаквих спољних функција према суседним селима. Примарна сеоска насеља на планском подручју су: Бреница, Горња Врежина, Доња Врежина, Доњи Матејевац, Кнез Село, Вртиште, Горњи Комрен, Доњи Комрен, Медошевац, Мезграја, Поповац, Рујник, Сечаница, Чамурлија, Бубањ, Горње Међурово, Лалинац, Паси Пољана, Суви До, Чокот, Брзи Брод, Никола Тесла, Островица, Просек, Раутово, Врело, Јасеновик, Ореовац, Пасјача, Церје, Берчинац, Горња Трнава, Доња Топоница, Кравље, Лесковик, Миљковац, Палиграце, Палбина, Бербатово, Вукманово, Доње Влаسه, Мраморски Поток, Бацарево, Горња Студена, Коритник, Куновица, Лазарево Село, Манастир, Равни До, Радикина Бара, Чукљеник.

Рурална насеља и рурално окружење

Очување и развој руралних насеља и предела у окружењу урбаног центра Ниш, подразумева: демографску политику села, опремљеност села техничком и саобраћајном инфраструктуром, развијање производних капацитета на бази локалних ресурса, диверзификацију пољопривреде у складу са еколошким својствима подручја, опремање села капацитетима јавне намене, фискалне мере подршке развоју пољопривреде и комплементарних делатности.

Просторним планом се утврђују:

- простори за проширење грађевинских подручја руралних насеља,
- простори за лоцирање производних погона у руралним насељима,
- простори за јавне службе у руралним насељима,
- начин саобраћајног повезивања руралних насеља међусобно и са центрима гравитације,
- мере заштите, унапређења и коришћења природних ресурса и добара, и културних добара на руралном подручју.

Мрежа јавних служби

Табела 12: Упоредни преглед стања и плана у организацији јавних служби на подручју Просторног плана

Градска општина	Редни број	Насељено место	Основна 4-разредна	Основна 8-разредна школа	Средња школа	Висока школа струковних	Факултет	Универзитетски кампус	Специјална школа	Дом ученика	Дом студената	Здравствена	Дом здравља	Апотека	Специјална болница и	Социјална заштита	Дечја заштита - вртић	Култура	Спорт и рекреација	Градска управа	Општинска управа	Месна канцеларија
Пали	26	Доње Влазе																+	+			

У поглављу **2.5. ПРОСТОРНИ РАЗВОЈ И ДИСТРИБУЦИЈА ПРИВРЕДНИХ ДЕЛАТНОСТИ**, напомиње се:

Дрвна индустрија своје локације за ревитализацију и развој има у радној зони Ивана Милутиновића: „Југопромет“, „Инис“, „Стеван Синђелић“; производња паркета: у радној зони Топонички пут, Доње Влазе, Лазарево Село и др.

У поглављу **2.7. ПРОСТОРНИ РАЗВОЈ САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА, ПОВЕЗИВАЊЕ СА РЕГИОНАЛНИМ ИНФРАСТРУКТУРНИМ МРЕЖАМА**, редом је дато следеће:

2.7.1. Саобраћај

У циљу повезивања насеља међусобно и са центрима вишег реда планирана је изградња следећих општинских путева:

-Габровац – општински пут бр.1. (Доње Влазе) у дужини од 3,30км,

2.7.2. Водопривредна инфраструктура

Водоснабдевање

Дугорочни развој водопривредне инфраструктуре, сагледан је у оквир јужноморавског регионалног система за снабдевање становништва водом. Снабдевање насеља водом, обављало би се из Нишавског, Топличког и Власинског подсистема, и коришћењем локалних изворишта подземних и површинских вода. Дугорочно водоснабдевање насеља на подручју Плана базираће се на: а) извориштима већ захваћених карстних издани: „Студена“, „Крупац“, „Мокра“, „Дивљана“ и „Љубераћа“; изворишту подземних вода „Медиана“; извориштима сеоских насеља са изграђеним јавним водоводима; изворишту „Врело“ (изван подручја плана - атар села Врело у општини Алексинац); б) локалним извориштима сеоских насеља са карактером туристичких центара, и в) ангажовању вишенамених акумулација већих регионалних система „Селова“ и „Завој“. Код свих изворишта примениће се целовита и потпуна санитарна заштита и оптимална експлоатација само оних количина које не угрожавају еколошке услове у окружењу. Дефицитарне, односно недостајуће количине воде, обезбеђиваће се из подсистема. Степен обезбеђења водоснабдевености прилагодиће се захтевима корисника.

Из сеоских јавних водовода водом ће се снабдевати: Горња Студена, Банцарево, Равни До, Куновица, Островица, Манастир, Лазарево Село, Доње Власе, Бербатово, Сићево, Пасјача, Ореовац, Малча, Јасеновик, Врело (општина Пантелеј), Каменица, Рујник, Лесковик, Церје и Кравље.

Каналисање и пречишћавање отпадних вода

Изградња постројења за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) планирана је у свим насељима која имају више од 5 000 еквивалентних становника (ЕС), као што су Ниш и Нишка Бања (централно постројење), уз обавезну заштиту вода применом организационих и економских мера ради спречавања загађења вода опасним материјама, што подразумева и увођење система мерења и осматрања за благовремено откривање појава загађења. Поред Ниша и Нишке Бање, на градски каналски систем и централни ППОВ, прикључиће се следећа сеоска насеља: Малча, Горња Врежина, Кнез Село, Горњи и Доњи Матејевац, Каменица, Бреница, Лесковик, Рујник, Хум, Чамурлија, Горњи и Доњи Комрен, Медошевац, Поповац, Прва Кутина, Суви До, Габровац, Паси Пољана, Бубањ, Горње и Доње Међурово и Чокот.

Сеоска насеља код којих није могуће одвођење употребљених вода на централно постројење, груписаће се и њихове отпадне воде одвести на уређаје који ће опслуживати само та насеља: Горња Студена, Доња Студена и Чуљеник; Ореовац и Пасјача; Палиграце, Веле Поље, Миљковац, Горња и Доња Трнава, Паљина, Берчинац, Горња и Доња Топоница и Мезграја; Мрамор, Мраморски Поток и Крушце; Сечаница и Суповац.

Код оних насеља, код којих претходне две могућности нису остварљиве, употребљене воде ће се подвргнути третману на мањим, појединачним уређајима локалног карактера (биоролови, биодискови): Банцарево, Равни До, Островица, Куновица, Манастир, Просек, Јелашница, Раутово, Радикина Бара, Коритник, Сићево, Церје, Кравље, Лазарево Село, Вукманово, Бербатово, Доње Власе и Лалинац.

У циљу потпуне санитације насеља канализациони системи изградиће се у свим насељима као сепаратни системи са посебним каналима за атмосферске и употребљене воде. Поставља се захтев да се те две врсте канализационих система повежу тако да се кишне воде у првом налету киша уводе у колекторе за отпадне воде и као такве одведу до постројења за пречишћавање отпадних вода, а затим упусте у водопријемнике. Атмосферске воде које не могу бити обухваћене јединственим канализационим системом, уводиће се отвореним каналима у локалне пријемнике. Употребљене воде са фарми и домаћинастава која ће се бавити сточарством, прикупљаће се у осокама (бетонским јамама) из којих ће се преврело органско ђубре разносити на пољопривредне површине. Преливне воде из осока морају се уводити у канализацију (тамо где је изграђена). У противном, подвргавају се пречишћавању.

Токсичне индустријске отпадне воде, пре упуштања у градску канализацију морају се подврћи пречишћавању ако се испуштају у водопријемник, при чему, као минималне захтеве треба применити норме за квалитет ефлуента.

У поглављу **2.7.6. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА**, дато је следеће:

Гробља

На сеоском подручју гробља су према стању опремљености и могућности коришћења сврстана у три групе:

1. Нова гробља за насеља: Хум, Суповац, Рујник, Малча, Сићево, Лазарево село и Јелашница (пружају услове за аутохтоно решавање и изградњу нових гробља за свако насеље посебно или за групу насеља у укупној бруто површини од око 10 ha),
2. Постојећа, код којих је предвиђено уређење комплекса без проширења: Мрамор Поток, Чамурлија, Берчинац, Бербатово, Веле Поље, Габровац, Горња Топоница, Доње Власе, Просек,

Палиграце, Прва Кутина, Радикина Бара, Сечаница, Чукљеник, Малча, Кравље, Церје, Миљковац, Паљина, Куновица, Островица, Доња Студена, Банцарево и Вукманово, Крушце, Пасјача.

3. Постојећа, код којих је предвиђено проширење и уређење комплекса су: Равни До, Горња Студена, Просек, Чукљеник, Лесковик, Јасеновик, Врело, Ореовац,

У поглављу **3.1.1. ОПИС И ОДРЕЂЕЊЕ ЦЕЛИНА И ЗОНА ЗА КОЈЕ ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ САДРЖИ ШЕМАТСКИ ПРИКАЗ УРЕЂЕЊА**, дато је следеће:

На подручју Просторног плана одређене су зоне директне примене плана, које обухватају насеља за која је предвиђена израда шематских приказа уређења: Доње Власе, Бербатово, Вукманово, Лазарево Село, Банцарево, Равни До, Врело, Јасеновик, Пасјача, Ореовац, Лесковик, Веле Поље, Палиграце и Суповац.

Табела 17: Биланс површина грађевинског подручја насеља за која је дат шематски приказ уређења

	насеље	Грађевинско подручје (ха)		
		Постојеће	планирано	Укупно
1	Доње Власе	14,61	12,89	27,5
2	Бербатово	19,97	12,44	32,41
3	Вукманово	19,23	20,64	39,87
4	Лазарево Село	10,88	7,6	18,48
5	Банцарево	17,25	29,06	46,31
6	Равни До	8,24	14,87	23,11
7	Врело	10,69	16,67	27,36
8	Јасеновик	15,61	13,42	29,03
9	Пасјача	17,49	17,66	35,15
10	Ореовац	17,26	20,19	37,45
11	Лесковик	8,62	9,6	18,22
12	Веле Поље	41,34	55,04	96,38
13	Палиграце	32,95	27,73	60,68
14	Суповац	36,11	35,53	71,64

У оквиру граница ових насеља дато је постојеће (изграђено), као и планирано (неизграђено) грађевинско подручје. Укупно грађевинско подручје (планирано грађевинско подручје) одређено је 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 (Суповац, Веле Поље), 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;

Табела 18: Површине радних зона насеља за која је дат шематски приказ уређења

	насеље	Радна зона (ха)		
		Постојеће	планирано	Укупно
1	Доње Влазе	0,42	3,44	3,86
2	Бербатово	-	2,23	2,23
3	Вукманово	-	2,45	2,45
4	Лазарево Село	0,44	0,29	0,73
5	Банцарево	-	2,59	2,59
6	Равни До	-	2,21	2,21
7	Врело	-	1,9	1,9
8	Јасеновик	-	1,96	1,96
9	Пасјача	-	1,9	1,9
10	Орсовац	-	2,88	2,88
11	Лесковик	-	2,2	2,2
12	Веле Поље	-	4,49	4,49
13	Палиграце	0,38	2,7	3,08
14	Суповац	0,6	3,07	3,67

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 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.

У поглављу 3.3.2.1. СПРОВОЂЕЊЕ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ИЗРАДОМ УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА, напомиње се:

На основу Просторног плана урадиће се следећи урбанистички планови:

3) Планови детаљне регулације за:

- викенд зоне у расутим енклавама на укупном подручју Плана и на локалитетима: Куновица, Лазарево Село, Радикина Бара; између Кутинске реке и државног пута 241, а на потезу од Прве Кутине до Лазаревог Села (Рајчи поток-Логор и др); „Попова глава“, Каменички Вис, Габровац, Манастир, Доње Влазе, Турски Шанац, Вукманово, Просек, Јелашница, Сићево-запад, Сићево-исток, Островица-запад, Островица-исток, Берчинац, Доња Топоница, Бојанине Воде (Бучје и Појате), Суповац, Бања Топило, Лалинске Појате и Горња Студена;

У поглављу 3.3.2.3. ДИРЕКТНО СПРОВОЂЕЊЕ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА, дато је следеће:

На делу територије за који није предвиђена израда урбанистичког плана Просторни план се спроводи издавањем информације о локацији, локацијске и грађевинске дозволе директно из овог Плана, а према Правилима уређења и грађења утврђеним овим Планом као и на основу шематског приказа уређења насеља.

Шематски приказ уређења урађен је за грађевинска подручја следећих насеља: Веле Поље, Миљковац, Врело, Јасеновик, Чуљеник, Банцарево, Палиграце, Лесковик, Ореовац, Пасјача, Равни До, Вукманово, Бербатово, Доње Влазе и Суповац.

Шематски приказ уређења ових насеља обухвата грађевинска подручја насеља одређена овим Просторним планом.

Просторни план се спроводи директно на основу правила уређења и грађења утврђених овим Просторним планом у оквиру следећих зона:

-Зона Z6 која обухвата целе катастарске општине Бербатово, Вукманово и Лазарево село и делове катастарских општина Доње Влазе, Габровац, Прва Кутина и Радикина Бара.

2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

Насеље Доње Влазе се налази на јужном рубу Нишке котлине, у подножју Селичевике, у јужном делу Градске општине Палилула, на само 8 km од центра Ниша мерено ваздушном линијом. Према задњем попису становништва из 2011. године на територији катастарске општине Доње Влазе живело је 254 становника, углавном старије структуре.

2.1. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.2.1. Грађевинско подручје са наменом површина

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

Насеље Доње Влазе се налази на јужном рубу Нишке котлине, у подножју Селичевике, у јужном делу Градске општине Палилула, на само 8km од центра Ниша мерено ваздушном линијом. Према задњем попису становништва из 2011. године на територији катастарске општине Доње Влазе живело је 254 становника, углавном старије структуре.

На планском подручју су заступљене следеће намене површина:

Становање је најзаступљенија намена која се јавља у виду претежно породичног становања, малих густина претежне спратности до П+1+Пк. Грађевинска и економска вредност изграђених објеката су различите.

Јавна служба егзистира у централном делу насеља у виду Дома културе.

У северо-источном делу Плана налази се постојеће **гробље** које задовољава потребне капацитете.

Радна зона се јавља у западном делу, док су објекти и површине у функцији **туризма и угоститељства** лоцирани на северу планског обухвата.

Верски објекат се налази у југо-источном делу планског обухвата уз главни саобраћајни правац.

Ниво инфраструктурне опремљености насеља је неуједначен.

2.2.2. Објекти и површине јавне намене

У постојеће објекте и површине јавне намене спадају све саобраћајнице, гробље и Дом културе.

2.2.2.1. Коридори и регулација саобраћајница

На подручју захвата плана не постоји најјасније издиференцирана саобраћајна мрежа па нису дефинисане све површине јавне намене а ни површине остале намене. Кроз подручје плана пролазе само две саобраћајнице које сакупљају и одводе саобраћај према важнијим правцима и већим саобраћајницама.

Током зимског периода, до Доњег Влазе аутобуси не саобраћају због снежног наноса на путу Кованлук - Доње Влазе, већ аутобуси саобраћају до Кованлука што становништву представља велики проблем.

2.2.2.2. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

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

Евидентан је проблем у водоснабдевању јер се насеље водом снабдева преко јавног сеоског водовода о коме брину сами мештани. У периоду обилних атмосферских падавина врло често долази до замућења пијаће воде па она није за употребу.

3. ОСНОВНА КОНЦЕПИЦЈА РАЗВОЈА И ПЛАНСКА РЕШЕЊА

3.1. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Планска решења биће усмерена ка остварењу следећих циљева:

- Обезбеђивање услова за просторно уређење и изградњу свих планираних намена на грађевинском земљишту;
- Чување ободног пољопривредног и шумског земљишта од трајног губљења за основну намену, спречавањем непланског ширења насеља, тј. ограничавањем изградње на градско грађевинско земљиште у грађевинском подручју насеља;
- Обезбеђивање површина за јавне намене у складу са планираном мрежом насеља административног подручја града Ниша;

- Утврђивање простора за различите намене, према потребама, а у складу са еколошким одредницама и постојећим урбаним контекстом;
- Одрживост планираних капацитета;
- Подизање нивоа квалитета живота и рада на подручју Плана комуналним опремањем;
- Усаглашавање насељских функција са заштитом природе и животне средине;
- Формирање нове саобраћајне мреже унутар обухваћеног подручја, уз поштовање планираних намена и капацитета;
- Обезбеђење просторно-функционалних и техничко-технолошких услова мрежа и објеката енергетске и комуналне инфраструктуре;
- Прикључење свих корисника на саобраћајну, енергетску и комуналну инфраструктуру.

3.2. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА И ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Оријентационо планирано грађевинско подручје обухвата површину од 33,94 ha што представља 26,5% целокупне површине Плана.. Преостала површина од 94,73 ha (73,5%) Плана отпада на пољопривредно, шумско и водно земљиште.

У обухвату грађевинског земљишта Плана биће дефинисане претежне намене простора засноване на поштовању постојећег начина коришћења простора у делу простора који је изграђен, док се за неизграђене делове предвиђају намене у складу са Просторним планом, и у складу са циљевима израде Плана.

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

У обухвату Плана предвиђене су следеће претежне намене:

1. Јавне службе
 - дом културе
2. Спорт и физичка култура
 - спортски терен
3. Комуналне делатности
 - гробље
4. Саобраћајне површине
 - саобраћајнице
5. Зелене површине
 - заштитно зеленило
6. Становање:
 - стамбена зона C1
 - стамбена зона C2
7. Радна зона
 - пољопривредни комплекси
 - фарме за узгој стоке
 - објекти производних и комерцијалних делатности
8. Туризам и угоститељство
9. Верски објекти
 - црква

3.2.1. Површине јавне намене

Јавне службе

У зони насељског центра планирано је задржавање постојећег Дома културе.

Спорти и физичка култура

Простор намењен спорту и рекреацији планира се у мери у којој ће пружити повољне услове за бављење становништва спортом и рекреацијом.

Комуналне делатности

За постојеће гробље се планира уређење комплекса без проширења капацитета.

Саобраћајне површине

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

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

3.2.2. Остале намене

Зелене површине

Уређење заштитног зеленила биће условљено предложеном наменом простора, саобраћајним решењем, положајем подземних инсталација, противпожарним захтевима и сл.

Стамбена зона С1

Ова намена је заступљена у централном делу насеља, са директним приступом на главну насељску саобраћајницу, која поред основне намене становања нуди и додатну могућност бављења услужним делатностима, трговином, угоститељством, занатством, туризмом 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.

Стамбена зона С2

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

Радна зона

Предвиђа се опремање нових простора за пољопривредне комплексе, фарме за узгој стоке, као и попуна и заокруживање постојећих капацитета производно-пословно-комерцијалних садржаја, пословне активности мањег или већег обима уз задовољавање услова заштите животне средине, лоцираних у западном делу грађевинског подручја Плана.

Туризам и угоститељство

Зона туризма и угоститељства је сагледана планским решењем и као таква се задржава у постојећим капацитетима.

Верски објекти

Постојећи верски објекат се задржава са могућношћу проширења капацитета.

3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

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

Јавне службе – култура

- Основна намена: култура, управа, просвета, здравство, спорт и рекреација
- Допунска намена: објекти у функцији основне делатности
- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 80%
- Највећа дозвољена спратност објекта: П+1+ПК
- Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле - 1 паркинг место на 70m² корисног простора.

Спорт и физичка култура – спортски терен

- Основна намена: спорт, рекреација
- Допунска намена: трговина, угоститељство и здравство
- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 40%, осим за комплексе који за функционисање имају платое – отворене површине где може да буде до 60%
- Највећа дозвољена 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.

Комуналне делатности

- Основна намена: сахрањивање
- Допунска намена: наменска трговина, наменска администрација, верски објекти, наменско угоститељство, инфраструктурни објекти
- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 10% (односи се на објекте високоградње- капела, трговина итд.)
- Највећа дозвољена спратност објекта: до 5,0 m
- Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру комплекса; број паркинг места - 1 паркинг место на 200m² површине комплекса.

Зелене површине: парковско зеленило и рекреација – приобални појас

- Основна намена: заштитно зеленило, паркови, скверови, рекреација,
- Допунска намена: угоститељство , трговина
- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 5% (површина под објектом максимално 50m²)
- Највећа дозвољена спратност објекта: П
- Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру комплекса; број паркинг места - 1 паркинг место на 200m² површине комплекса и 1 паркинг место за објекте у функцији рекреације, трговине и угоститељства. Уколико, у оквиру заштитног зеленила, нема објеката у функцији трговине и угоститељства, на парцели се не предвиђа паркирање.

Стамбена зона С1

- Основна намена: становање
- Допунска намена: трговина, угоститељство, администрација, услуге, занатство, сервиси, објекти за пружање туристичких услуга у сеоском домаћинству, економски објекти

- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 40%
- Највећа дозвољена спратност: П+2+Пк
- Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место за сваки стан.

Стамбена зона С2

- Основна намена: становање
- Допунска намена: услуге, занатство, сервиси, објекти за пружање туристичких услуга у сеоском домаћинству, економски објекти
- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 30%
- Највећа дозвољена спратност: П+1+Пк
- Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место за сваки стан.

Пољопривредни комплекси

- Основна намена: прерада и складиштење пољопривредних производа и воћа, производња хране и сточне хране
- Допунска намена: сервиси, складиштење и друге производне делатности које не угрожавају здравље људи и животну средину
- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 1ha – 30%, од 1ha до 3ha – 25%, преко 3ha – 20%
- Највећа дозвољена спратност: П+1
- Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то једно паркинг место на 70m² корисне површине. Број гаража предвидети према потреби, у комплексу. Паркирање теретних возила и опреме мора се обезбедити на сопственој парцели. У зависности од технолошког процеса у оквиру комплекса потребно је планирати претоварно- манипулативне површине и паркинг површине за теретна возила..

Фарме за узгој стоке

- Основна намена: сточне и живинарске фарме, рибњаци
- Допунска намена: кланице и прерада меса
- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 70% осим за комплексе који за функционисање имају платое (пијаца, полигон за обуку возача) где може да буде до 40%
- Највећа дозвољена спратност: П+ПК
- Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то једно паркинг место на 70m² корисне површине. Број гаража предвидети према потреби, у комплексу. Паркирање теретних возила и опреме мора се обезбедити на сопственој парцели. У зависности од технолошког процеса у оквиру комплекса потребно је планирати претоварно- манипулативне површине и паркинг површине за теретна возила..

Објекти поризводних и комерцијалних делатности

- Основна намена: индустријска, занатска и махнуфактурна производња
- Допунска намена: складишта и стоваришта
- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 0.5 ha 70%; од 0,5ha до 1ha 60%; од 1ha до 3ha 50% и преко 3ha 40%
- Највећа дозвољена спратност: П+1
- Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то једно паркинг место на 70m² корисне површине. Број гаража, претоварно- манипулативне

површине и паркинг површине за теретна возила предвидети у зависности од технолошког процеса, у комплексу.

Туризам и угоститељство

- Основна намена: угоститељство, туризам
- Допунска намена: пословање, комерцијалне услуге, занатске услуге, здравство, трговина, спорт и рекреација, становање у функцији делатности објекта.
- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 60%
- Највећа дозвољена спратност: П+3
- Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле/комплекса; број паркинг места - једно паркинг место на 10 кревета и једно паркинг место на 8 места за седење; за сваки стан 1 паркинг место (становање у функцији делатности објекта)

Верски објекти

- Основна намена: верски објекти
- Допунска намена: култура, туризам, комерцијалне услуге, угоститељство, рекреација
- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 70%
- Највећа дозвољена спратност: максимална висина објекта зависи од концепције унутрашњег простора и конструкције
- Паркирање и гаражирање: Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле/комплекса; број паркинг места – једно паркинг места на 20m² површине простора.

Капацитети јавне инфраструктуре

У оквиру регулационог појаса саобраћајница биће планирани капацитети енергетске и 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 износи 31,41 ha.

Табела 1: Процењена бруто развијена грађевинска површина

Претежна намена површина	Површине предвиђене за изградњу (ha)	Максимални индекс заузетости парцеле (%)	Максимални индекс изграђености парцеле	Бруто развијена грађевинска површина (ha)
<u>Јавне службе</u> ▪ култура	0,16	80	1,5	0,24
<u>Спорт и рекреација</u> ▪ спортски терен	2,65	60	2,1	5,56

<u>Комуналне делатности</u>				
▪ гробље	1,84	10	2,1	3,86
<u>Зелене површине</u>				
▪ заштитно зеленило	0,22	5	0,05	0,01
<u>Становање</u>				
▪ стамбена зона С1	6,75	40	1,2	6,92
▪ стамбена зона С2	13,88	30	0,6	8,32
<u>Радне зоне</u>				
▪ објекти производних и комерцијалних делатности	4,26	70	0,8	3,41
<u>Угоститељство и туризам</u>	1,76	60	2,1	3,69
<u>Верски објекти</u>				
▪ црква	0,26	70	0,7	0,27
			Укупно:	31,41

3.5. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Планским решењима биће утврђено коришћење, уређење и заштита простора у циљу остваривања континуитета развоја на сагледаном делу територије Градске општине Палилула, а уз поштовање постојећег стања коришћења простора у насељу Доње Влазе.

Предложена решења биће усмерена ка максималној искоршћености ресурса и капацитета, уз превазилажење ограничења у простору, унапређење фактичког стања и његово усклађивање са новонасталим потребама и планским решењима.

Предузимањем мера за унапређење инфраструктурне и комуналне опремљености предметног локалитета треба подстакнути висок степен искоршћености на планском подручју.