



ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ЈП ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ
НИШ



**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА МРАМОРСКИ ПОТОК, НА
ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАЛИЛУЛА**

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Ниш, 2019. година



**ГРАД НИШ
СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА МРАМОРСКИ ПОТОК, НА ПОДРУЧЈУ
ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАЛИЛУЛА
- РАНИ ЈАВНИ УВИД -**

**НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА
ГРАД НИШ**

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

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Руководилац израде Плана,

Директор,

Зоран Живић, дипл.инж.арх.

Мр Мирољуб Станковић, дипл.инж.арх.

Ниш, 2019. година

НА ИЗРАДИ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА МРАМОРСКИ ПОТОК, НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАЛИЛУЛА, УЧЕСТВОВАЛИ СУ:

НАРУЧИЛАЦ:	ГРАД НИШ
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:	ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША-СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ
ОБРАЂИВАЧ:	ЛП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ
СТРУЧНИ ТИМ	
РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	Зоран Живић, дипл.инж.арх.
Полазне основе, урбанизам:	Зоран Живић, дипл.инж.арх.
Саобраћај:	Владимир Богдановић, дипл.инж.грађ.
Енергетска, телекомуникациона и водопривредна инфраструктура:	Ивица Димитријевић, дипл.инж.грађ. Милан Милосављевић, дипл.инж.грађ. Весна Стојановић, дипл.инж.грађ.
Заштита животне средине:	Милијана Петковић-Костић, дипл.инж.пејз.арх.
Геодезија:	Зорица Голубовић, инж.геод. Драгомир Ивановић, геометар Александар Стојадиновић, геометар Сања Николић, геометар
Правна регулатива:	Маја Игњатовић, дипл. прав.
Техничка подршка:	Зоран Павловић, ел.тех. Марко Томовић, мат. гимн.
СТРУЧНА КОНТРОЛА:	Мр Мирољуб Станковић, дипл.инж.арх.

Директор,

Мр Мирољуб Станковић, дипл.инж.арх.

С а д р ж а ј

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ.....	5
A. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	
1. ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	
1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	6
1.1.1. Правни основ	6
1.1.2. Плански основ	6
1.2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА.....	6
1.3. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА И ДРУГИХ РАЗВОЛНИХ ДОКУМЕНАТА	6
1.3.1. Извод из Просторног плана административног подручја града Ниша 2021.	6
2. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА	
2.1. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	8
2.1.1. Постојеће грађевинско подручје и стање коришћења простора	8
2.1.2. Имовинско-правни статус	8
2.1.3. Објекти и површине јавне намене	8
2.1.4. Објекти и површине осталих намена.....	8
2.1.5. Трасе, коридори и регулација саобраћајница	8
2.1.6. Евидентирани и заштићени објекти и амбијенталне целине.....	8
2.1.7. Јавно и друго зеленило	8
2.1.8. Основна ограничења	8
3. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА ПЛАНСКА РАЗВОЛНА РЕШЕЊА	
3.1. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	9
3.2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА	9
3.2.1. Оријентационо предвиђено грађевинско подручје	10
3.2.2. Површине јавне намене	11
3.2.3. Остале намене	11
3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТРА	12
3.3.1. Јавне службе	12
3.3.2. Спорт и рекреација.....	12
3.3.3. Становање	12
3.3.4. Зелене и слободне површине.....	12
3.3.5. Оријентационо планирани капацитети мрежа инфраструктуре	13
3.4. ПРОЦЕНАТ ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ.....	13
4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	13

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА МРАМОРСКИ ПОТОК, НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАЛИЛУЛА

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

План генералне регулације насеља Мраморски поток, на подручју Градске општине Палилула, у даљем тексту: "План", ради се на основу Одлуке о изради Плана генералне регулације насеља Мраморски поток, на подручју Градске општине Палилула ("Сл.лист града Ниша", бр.127/18) - у даљем тексту: Одлука о изради.

План се израђује за део подручја у обухвату Просторног плана административног подручја Града Ниша 2021. ("Службени лист Града Ниша", бр.45/11) на основу иницијативе Главног урбанисте Града Ниша бр. 4-47/2018-02 од 22.11.2018. године, односно на основу Програма развоја Града Ниша за 2018.годину ("Службени лист града Ниша", бр.138/17), поглавље "2.1. Студијска, урбанистичка и планска документација - уређење простора".

Прелиминарни обухват Плана је 98,50ha.

Циљ израде Плана је дефинисање детаљне намене земљишта по целинама и зонама; попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте; трасе и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру; мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина; локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат или расписује конкурс, као и утврђивање правила уређења и правила грађења по зонама и целинама.

План представља основ за решавање имовинско-правних односа и издавање информације о локацији.

Рани јавни увид, као прва фаза у изради планског документа, ради се на основу члана 45а. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 37/2019-др.закон) и садржи *Текстуални део* и *Графички део*, са општим циљевима и сврхом израде Плана, могућим решењима за развој просторне целине, могућим решењима за урбану обнову, као и ефектима планирања.

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

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

Упоредо са израдом 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 генералне регулације насеља Мраморски поток, на подручју Градске општине Палилула ("Сл.лист града Ниша", бр.127/18).

На основу Одлуке о изради, урађени су Критеријуми за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја на животну средину Плана генералне регулације насеља Мраморски поток, на подручју Градске општине Палилула ("Сл. лист Града Ниша", бр._/18).

На основу Одлуке о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину и претходно утврђених критеријума, није се приступило изради Извештаја о стратешкој процени утицаја Плана на животну средину.

План представља основ за директно спровођење, односно за решавање имовинско-правних односа, издавање локацијских услова и грађевинске дозволе.

A. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1.1. Правни основ

План се ради на основу:

- Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019-др.закон), у даљем тексту: Закон,
- Статута Града Ниша ("Сл.лист Града Ниша", бр.88/08, 143/16 и 18/19),
- Одлуке о изради ("Сл. лист Града Ниша", бр.127/18),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр.32/19).

1.1.2. Плански основ

Плански основ садржан је у Просторном плану административног подручја Града Ниша 2021. ("Службени лист Града Ниша", бр.45/11).

1.2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Подручје Плана налази се западно од центра Ниша, у западном делу подручја Градске општине Палилула.

Планом се разрађује подручје од око 98,5ha.

Прелиминарне границе Плана су:

- са југа - граница КО Мрамор са Катастарском општином Александрово у општини Мeroшина.
- са севера - катастарске парцеле 976, 953, 2011, 556 и 576, све парцеле КО Мрамор.
- са истока - катастарске парцеле 542, 516, 450, 449/1, 449/2, 448, 2008/1, 1242, 1465, 1466 и 1472/1, све парцеле КО Мрамор.
- са запада - граница КО Мрамор са Катастарским општинама Рожина и Брест у општини Мeroшина.

Подручје Плана обухвата катастарске парцеле у оквиру Катастарске општине Мрамор. Подручје плана дато је и на графичком приказу у прилогу уз Одлуку о изради и чини њен саставни део.

Коначан обухват Плана насеља Мраморски поток на подручју Градске општине Палилула биће дефинисан утврђивањем Нацрта плана.

План се ради на ажурним катастарским и ортофото подлогама.

Прелиминарна граница Плана дата је на графичком прилогу Карта бр.1.1: *"Граница плана са планираном претежном наменом површина"*.

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

1.3.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА АДМИНИСТРАТИВНОГ ПОДРУЧЈА ГРАДА НИША 2021. ("Сл.лист Града Ниша", бр.45/11)

Укупно подручје Просторног плана карактеришу две целине: урбано подручје и рурално окружење. **Рурално окружење** карактерише разноврстан и богат екосистем умерено-континенталног поднебља, хетерогена структура земљишта различитих надморских висина и у већем делу територије незагађена животна околина.

У власничкој структури доминирају приватни поседи који чине 98,1% територије, док је грађевинско земљиште заступљено са 13,42% (*прорачун у AutoCAD-у*) од укупне површине планског подручја.

МРЕЖА НАСЕЉА, СТАНОВАЊЕ И ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

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.

Крушце, коме гравитира **Мраморски поток** се издваја као насеље са ограниченим функцијама централитета.

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, Паљина, Бербатово, Вукманово, Доње Власе, **Мраморски Поток**, Бацарево, Горња Студена, Коритник, Куновица, Лазарево Село, Манастир, Равни До, Радикина Бара, Чукљеник.

ИНФРАСТРУКТУРНИ СИСТЕМИ

Водоснабдевање, Каналисање и пречишћавање отпадних вода

Снабдевање водом посматрног подручја одвија се преко јавног водоводног система.

Из водоводних система водовод „Љуберађа-Ниш“, „Студена“, „Медиана“ и „Моравски“ водовод, и будућих система везних за акумулације „Селова“ и „Завој“, поред Ниша, водом ће се снабдевати следећа насеља: Доња Студена, Чукљеник, Јелашница, Просек, Нишка Бања, Суви До, Вукманово, Прва Кутина, Габровац, Горња и Доња Врежина, Кнез Село, Горњи и Доњи Матејевац, Хум, Горњи и Доњи Комрен, Чамурлија, Медошевац, Бубањ, Паси Пољана, Горње и Доње Међурово, Чокот, Мрамор, **Мраморски Поток**, Крушце, Поповац, Лалинац, Трупале, Вртиште, Сечаница, Суповац, Мезграја, Горња и Доња Топоница, Берчинац, Паљина, Миљковац и Доња Трнава.

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 Чукљеник; 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.

ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА

Спровођење Просторног плана израдом урбанистичких планова

На основу Просторног плана урадиће се следећи урбанистички планови:

- грађевинска подручја насеља Горња Студена, као резиденцијалног пункта скијалишта „Бојанине воде“ и насеља **Мраморски поток**, као насеља са посебним условима грађења на условно стабилном земљишту.

СМЕРНИЦЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА И ДРУГЕ РАЗВОЈНЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА

Смернице за израду урбанистичких планова

Урбанистички планови ће се радити у складу са концепцијом, смерницама, планским решењима коришћења, уређења и заштите планског подручја, а на основу Правила уређења и грађења, која су утврђена овим Просторним планом. Одступања од утврђених правила могућа су у зонама постојеће изграђености, у оквирима просторних могућности и еколошке толерантности.

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

2.1 АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.1.1. Постојеће грађевинско подручје и стање коришћења простора.

Планско подручје припада руралном ободном подручју Града, обухватајући атар сеоског насеља Мраморски поток, на 14km од Ниша. **Мраморски Поток** припада градској општини Палилула на подручју Града Ниша у Нишавском округу. Према попису из 2002. било је 312 становника (према попису из 1991. било је 331 становника). Према попису из 2011. године било је 337 становника.

На посматраном подручју је доминантно заступљена функција породичног становања сеоског типа мале густине. Доминира класичан начин изградње, а грађевинска и економска вредност објеката варира. Заступљени су и објекти образовања, спорта и рекреације (постојећи спортски терен).

2.1.2. Имовинско-правни статус

Земљиште се већим делом налази у приватном власништву, осим катастарских парцела на којима се налазе објекти у функцији образовања (основно образовање), дечијег игралишта (у центру насеља) и спорта и рекреације (спортски терен).

2.1.3. Објекти и површине јавне намене

У границама Плана објекти и површине јавне намене су заступљени у виду саобраћајних површина и комплекса основног образовања.

2.1.4. Објекти и површине осталих намена

На планском подручју претежно је заступљено породично становање у објектима спратности од П до П+2+Пк, уз спорадичне пословне садржаје у приземљу.

2.1.5. Трасе, коридори и регулација саобраћајница

У захвату Плана нема саобраћајница које су део мреже државних путева, а не постоји железнички саобраћај. Друмски саобраћај се одвија општинским путем (Л 5.1.) и приступним саобраћајницама различитог профила. Присутна је линија јавног градског превоза.

2.1.6. Евидентирани и заштићени објекти и амбијенталне целине

Према расположивим подацима на планском подручју нема евидентираних и заштићених објеката.

2.1.7. Јавно и друго зеленило

На планском подручју према тренутном стању изграђености не постоје површине под јавним зеленилом осим дечијег игралишта у центру насеља. Доминирају зелене површине у функцији пољопривредног земљишта различитог бонитета, воћњаци и групације шумског земљишта.

2.1.8. Основна ограничења

Отежавајућу околност за несметани развој планског подручја представљају:

- Неадекватна комунална и инфраструктурна опремљеност;
- Недовољна повезаност са градским подручјем;
- Неразвијеност јавних служби;
- Запуштеност постојећих и недовољан број спортско-рекреативних садржаја;
- Непостојање туристичко-угоститељских садржаја.

3. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА РАЗВОЈНА ПЛАНСКА РЕШЕЊА

3.1. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

На планском подручју установљени су повољни услови за изградњу, у складу са плановима вишег реда. Планска решења биће усмерена ка остварењу следећих циљева:

Општи планирани циљеви:

- Стварање просторних услова за развој овог дела Града;
- Интензивирање и активирање природних и других расположивих насељских потенцијала;
- Развој јавних служби, подизање животног стандарда и побољшање услова живота и рада;
- Подизање стандарда становања и рада;
- Дефинисање решења у складу са одредницама планских докумената вишег реда;
- Дефинисање површина јавне и остале намене ради утврђивања јавног и приватног интереса;
- Утврђивање простора за становање, рад, све пратеће активности и зеленило, према дефинисаним потребама и важећим нормативима;
- Остваривање компактности и континуалности изграђеног ткива, кроз дефинисање и адаптацију грађевинских блокова;
- Утврђивање услова просторног уређења, регулације и грађења са циљем спровођења Плана;
- Обезбеђење просторно-функционалних и техничко-технолошких услова за функционисање система инфраструктуре;
- Коришћење земљишта у зависности од савремених потреба, а у складу са еколошким одредницама и постојећим урбаним контекстом;
- Забрана непланске градње;
- Омогућавање даљег развоја у условима очувања и унапређења животне средине увођењем система за контролу и праћење квалитета ваздуха, воде и земљишта;
- Енергетска одрживост планираних капацитета.

У области функционисања **јавних служби**, тежи се територијалној доступности јавних служби, квалитетнијем пружању услуга и прилагођавање објеката нормативним распонима и то за:

• Област *основног и предшколског образовања*:

Модернизација и опремање комплекса основног образовања према нормативима, и стандардима за димензионисање у зависности од очекиваног броја корисника и условима надлежног Министарства.

Област **спорта и рекреације**:

- Реализација нових/ ревитализација постојећих просторних капацитета за потребе спорта и рекреације;
- Проширење спортских садржаја, сагледавањем различите старосне и полне структуре становништва;

Област **саобраћаја и комуналне инфраструктуре**:

- Реконструкција постојеће и формирање нове саобраћајне мреже унутар предметног подручја у складу са планираним наменама и капацитетима;
- Довођење техноексплоатационих карактеристика саобраћајница на задовољавајући ниво;
- Обезбеђење квалитетне и сигурне снабдевености потрошача електричном енергијом;
- Изградња јавне водоводне мреже дуж свих саобраћајница на планском подручју;
- Прикључење свих корисника на канализациону мрежу;
- Контролисано испуштање употребљених и атмосферских вода у водопријемнике након пречишћавања;

- Обезбеђење услова за третирање употребљених вода и изградња постројења за њихово пречишћавање.

Област становања:

- Отклањање последица досадашње непланске и неусмераване градње;
- Подизање степена урбанизације;
- Обнова (ревитализација, адаптација, реконструкција и санација) егзистирајућег стамбеног фонда;
- Подизање стандарда становања реализацијом стамбених потреба свих становника насеља;
- Сагледавање и опремање нових стамбених зона и локација;
- Усклађивање и унапређивање мреже установа јавних служби планираној структури насеља.
- Заштита земљишта од непланске изградње и нерационалног коришћења;
- Заштита ваздуха правилном избором намена, озелењавањем и применом техничких система;
- Максимално очување животне средине кроз неговање постојећих и формирање нових зелених површина.

3.2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

3.2.1. Оријентационо предвиђено грађевинско подручје

Оријентационо планирано грађевинско подручје обухвата целокупну расположиву површину Плана. Прелиминарна граница планираног грађевинског подручја сеоског насеља одговара граници Плана.

Начин даљег коришћење земљишта и дефинисање намена засновано је на задржавању постојећих намена, док се за неизграђене делове предвиђају намене утврђене валоризацијом, вредновањем простора, као и одредницама планова вишег реда.

Концепција развоја заснива се на принципу реконструкције и проширења постојећих капацитета за допуну садржаја и изградњу нових простора, као и њиховог техничког и инфраструктурног опремања.

Грађевинско земљиште у оквиру планског подручја користиће се за јавне и остале намене.

У обухвату Плана, односно планираног грађевинског подручја, предвиђају се следеће намене:

1. Јавне службе
 - основно образовање
2. Спорт и рекреација
 - спортски терен
3. Комуналне делатности
 - гробље
 - трафостанице
4. Саобраћајне површине
 - саобраћајнице и паркинзи
5. Зелене и слободне површине
 - заштитно зеленило
6. Становање
 - становање у сеоској зони
7. Централне функције
 - насеље са ограниченим функцијама централитета
8. Верски објект

3.2.2. Површине јавне намене

На основу анализе постојећег стања и утврђивања могућности за развој на планском подручју, у складу са нормативима и препорукама за остваривање потребног нивоа опремљености и квалитета објеката, предвиђају се следеће површине јавне намене:

ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

Област образовања – предвиђа се планско сагледавање постојећег комплекса основног образовања (истурено одељење основне школе „Десанка Максимовић“) са циљем пружања основног образовања;

КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

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

СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

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

ПОВРШИНЕ ЗА САОБРАЋАЈ

Саобраћајне површине обухватају саобраћајнице, пешачке стазе и пешачко-колске прилазе, паркинге и сл.

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

ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ

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

Основни концепт решења јавног зеленила на планском подручју треба да омогући прегледно и безбедно одвијање саобраћаја, визуелну заштиту контактних намена, биоеколошко и естетско обликовање простора.

Заштитно зеленило на планском подручју предвиђа се као средство ублажавања дејства негативних појава, повећавајући масив зеленила.

У зависности од потреба, појас заштитног зеленила формираће се као линеарно зеленило дуж саобраћајница и око комуналних објеката. Овој категорији зеленила припада зеленило које се појављује на површинама у секундарној улози (пратећој) у односу на основну намену јавних објекта. Препоручује се формирање повезаних зелених површина. Постављене границом парцеле имаће заштитну функцију, изолацију комплекса од околних саобраћајница и суседних садржаја.

3.2.3. Остале намене

СТАНОВАЊЕ

Зоне становања дефинисане су постојећим стамбеним блоковима и утврђеним правцима ширења насеља, обухватајући становање (ниских густина) у сеоској зони, 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.

3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

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

3.3.1. Јавне службе

Образовање

Основно образовање

Основна намена: основно образовање, дечија заштита (предшколско образовање)

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

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 80%

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 1,5

Највећа дозвољена спратност/висина објекта: до П+1+Пк/до 12,0m

Паркирање и гаражирање: Паркирање возила се мора регулисати у оквиру парцеле или јавне површине испред парцеле (уколико то дозвољава стање на терену), и то једно паркинг место на 100m² пословног простора или једно паркинг место на сваког запосленог, односно према стандарду за специфичне намене.

3.3.2. Спорт и рекреација

Основна намена: спорт и рекреација

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

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса:

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

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 0,1

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

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

3.3.3. Становање

Становање ниских густина у сеоској зони

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/комплекса: до 40%

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 1,0

Највећа дозвољена спратност/висина објекта: до П+2+Пк/ до 12,0m

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место и једно паркинг место на 70m² корисне површине пословног простора

3.3.4. Зелене и слободне површине

Основна намена: парковско и заштитно зеленило, рекреација

Допунска намена: трговина, угоститељство, инфраструктурни објекти

Индекс заузетости грађевинске парцеле: до 5% (површина под објектом максимално 50m²)

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 0,05

Највећа дозвољена висина/спратност: до 5,0m/ 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.

3.3.5. Оријентационо планирани капацитети мрежа инфраструктуре

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

3.4. ПРОЦЕНАТ ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Планирана бруто развијана грађевинска површина за максималну искоришћеност простора према планираним коефицијентима износи **79395 m²**.

Табела 1: Планирана бруто развијана грађевинска површина

Претежна намена површина	Површина (ha)	Максимални индекс изграђености парцеле	Бруто развијена грађевинска површина (m ²)
<u>Образовање</u> • основно и предшколско образовање	0,64	1,5	9600
<u>Становање</u> • сеоско становање	30.25	1,0	30250
<u>Спорт и рекреација</u> • спортски терен	0.28	2,1	5880
<u>Зелене и слободне површине</u> • заштитно зеленило	67,33	0,05	33665
Обухват Плана	98,50	-	79395

4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Планским решењима биће утврђен начин коришћења, уређења и заштита простора у функцији спровођења смерница и циљева развоја утврђених плановима вишег реда и релевантне планске документације.

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

Планским решењима тежиће се остваривању континуитета развоја и афирмације сагледаног простора, уз поштовање окружења и компаративних предности, превазилажењем и унапређивањем затеченог стања, а предложена планска решења биће у функцији спровођења датих смерница и циљева развоја.

Уређењем простора и дефинисањем његовог начина коришћења очекује се унапређење услова за живот и рад становништва.