



ОПШТИНА БЕЛА ПАЛАНКА



**ТРЕЋЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ БЕЛЕ ПАЛАНКЕ
-парцијалне измене-
(ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД)**

Бела Паланка, 2022. године



ОПШТИНА БЕЛА ПАЛАНКА

**ТРЕЋЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ БЕЛЕ ПАЛАНКЕ
-парцијалне измене-
(ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД)**

**НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА
ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ БЕЛА ПАЛАНКА**

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА
ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ БЕЛА ПАЛАНКА**

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Руководилац израде Плана,

в.д. Директора,

Мирјана Ивановић, дипл.инж.арх.

Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.

лиценца број 200124910

Ниш, 2022. година

НА ИЗРАДИ ТРЕЋИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЕЛЕ ПАЛАНКЕ -парцијалне измене, УЧЕСТВОВАЛИ СУ:

НАРУЧИЛАЦ: ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ БЕЛА ПАЛАНКА

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ БЕЛА ПАЛАНКА

ОБРАЂИВАЧ: ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

СТРУЧНИ ТИМ:

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА: Мирјана Ивановић, дипл.инж.арх.

Саобраћај: Марија Марковић, дипл.инж.грађ.

**Енергетска, телекомуникациона и
водопривредна инфраструктура:**

Милан Милосављевић, дипл.инж.маш.
Весна Стојановић, дипл.инж.грађ.
Јелена Златковић, дипл.инж.грађ.
Миодраг Петровић, дипл.инж.ел.
Марија Јанковић, дипл.инж.ел.

Заштита животне средине: Невена Петровић, дипл.инж.зашт.жив.сред.

Јавно и друго зеленило: Миљана Петковић Костић, дипл.инж.пејз.арх.

Геодезиј и аналитикаа:

Зорица Голубовић, инж.геод.
Ђорђе Васковић, дипл.инж.геод.
Драгомир Ивановић, геомтар
Ивана Вучковић, геомтар
Александар Стојадиновић, геомтар
Сања Николић, геомтар

Техничка подршка: Зоран Павловић
Марко Томовић
Синиша Станковић

Консултант и стручна контрола: мр Дејан Стојановић, дипл.пр.планер.

в.д. Директора,

Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.

С а д р ж а ј

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ.....	1
---------------------	---

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	2
1.1.1. Правни основ	2
1.1.2. Плански основ	2
1.2. ПРЕЛИМИНАРАН ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА	2
1.3. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА ...	3
1.3.1. Извод из Просторног плана Општине Бела Паланка ("Сл. лист Града Ниша", бр. 77/11, 1/22 и 66/22).....	3
1.4. РЕЛЕВАНТНИ ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТИ - План генералне регулације Беле Паланке ("Сл.лист Града Ниша", бр. 84/13, 14/19 и 1/20).....	4

2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

2.1. Грађевинско земљиште са наменом површина	4
2.2. Објекти и површине јавне намене	4
2.2.1. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре	4
2.2.2. Јавно и друго зеленило	4
2.2.3. Водоток	4
2.3. Преглед евидентираних и заштићених објеката, споменика културе и природе и амбијенталних целина.....	4
2.4. Основна ограничења	5

3. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА РАЗВОЈНА ПЛАНСКА РЕШЕЊА

3.1. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	5
3.2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА	5
3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТРА.....	6
3.4. ПРОЦЕНАТ ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ.....	6

4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....

6

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

П.1. Извод из Плана генералне регулације Беле Паланке.....	1 : 5 000
--	-----------

ТРЕЋЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЕЛЕ ПАЛАНКЕ -парцијалне измене- (ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД)

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Треће измене и допуне Плана генералне регулације Беле Паланке -парцијалне измене (у даљем тексту: Треће измене и допуне Плана) раде се на основу Одлуке о изради Трећих измена и допуна Плана генералне регулације Беле Паланке -парцијалне измене (донета на седници Скупштине Општине Бела Паланка од 22.10.2020.године), у даљем тексту: Одлука о изради Плана.

Треће измене и допуне Плана се израђују за део подручја Плана који се преиспитује. Прелиминарни обухват Трећих измена и допуна Плана је површине 8,10ха.

Циљ израде Плана је преиспитивање планских решења у складу са новонасталим потребама.

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 Трећих измена и допуна Плана, могућим решењима за развој обухвата, као и очекиваним ефектима планирања у погледу унапређења начина коришћења простора.

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

Нацртом Измене и допуна Плана ће бити прецизно дефинисан обухват Трећих измена и допуна Плана.

Не приступа се изради стратешке процене утицаја на животну средину Трећих измена и допуна Плана.

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1.1. Правни основ

Правни основ за израду и доношење Трећих измена и допуна Плана садржан је у одредбама:

- Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), (у даљем тексту: Закон),
- Статута општине Бела Паланка ("Сл.лист Града Ниша", бр. 67/08),
- Одлуке о изради Трећих измена и допуна Плана генералне регулације Беле Паланке - парцијалне измене (донете на седници Скупштине Општине Бела Паланка од 22.10.2020.године),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр.32/19), (у даљем тексту: Правилник).

1.1.2. Плански основ

Плански основ представља:

- Просторни план Општине Бела Паланка ("Сл. лист Града Ниша", бр. 77/11, 1/22 и 66/22).

Планско подручје сагледано је и кроз План генералне регулације Беле Паланке ("Сл.лист Града Ниша", бр. 84/13, 14/19 и 1/20).

1.2. ПРЕЛИМИНАРАН ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

ПРЕЛИМИНАРНИ ОБУХВАТ ЧИНЕ СЛЕДЕЋА ПОДРУЧЈА:

- Подручје 1: обухвата делове катастарских парцела 1434, 1207/1 и парцелу 1207/2 КО Бела Паланка-варош, површине око 0,40ha северно од железничке пруге Ниш-Димитровград;
- Подручје 2: зона заштитног зеленила са обе стране Мокранске реке површине око 3,20ha;
- Подручје 3: зона становања између улица 11. октобар, Вељка Влаховића и Николе Деспотовић, површине око 0,60ha;
- Подручје 4: обухвата делимично зону становања средње густине, стамбено-пословну зону и зону парковског зеленила јужно од Нишавске улице површине око 3,90ha.

Коначна граница Трећих измена и допуна Плана биће дефинисана утврђивањем Нацрта планског документа.

Трећим изменама и допунама Плана се разрађује подручје прелиминарне површине од око 8,10ha.

1.3. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ

ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

1.3.1. Извод из Просторног плана Општине Бела Паланка ("Сл. лист Града Ниша", бр. 77/11, 1/22 и 66/22)

Општина Бела Паланка је добро повезана са окружењем, односно располаже dobrим трансрегионалним, трансграничним и локалним везама. Општину пресецају мултиmodalни коридори међународних саобраћајних и инфраструктурних система. Концепт просторног развоја се базира како на трансрегионалним везама, тако и на унутаропштинским везама и ублажавању и елиминисању просторно-функцијских разлика између делова територија, као и повећавању степена унутрашње територијалне кохезије

Према посебно издвојеним просторним целинама, које непосредно утичу на валоризацију потенцијала и функционалну и просторну организацију, потребе за даљим просторним развојем и конкретна планска решења по појединим областима потребно је сагледати и дефинисати према овим просторним целинама. У оквиру сваке просторне целине, издвајају се специфичне зоне које на различите начине могу утицати или утичу, на укупан развој подручја Општине. Унутар ових просторних зона развили су се различити типови насеља, са специфични облицима индустријске и пољопривредне производње, као и релативно густа саобраћајна мрежа.

Зона ОПШТИНСКОГ ЦЕНТРА БЕЛА ПАЛАНКА И ДОЛИНА НИШАВЕ, захвата централни део општине Бела Паланка, са обе стране реке Нишаве и представља осовину њеног привредног развоја. Структурни садржај ове зоне се местимично увлачи у долине притоке Нишаве и тиме ствара левкаста продужења са истим морфолошким карактеристикама. Тако се она издваја у посебну морфолошку целину чију географску индивидуалност истиче простране котлинске заравни Белопаланачке котлине. Близина Ниша, као макрорегионалног центра југоисточне и источне Србије, близина Пирота и повољне саобраћајне везе утицале су на измену економско-социјалне структуре сеоске популације, као и на физиономију насеља где преовлађују мешовита и непољопривредна домаћинства.

Грађевинско земљиште заузима површине линеарно распоређене уз државне путеве првог и другог реда, као и мање површине уз локалне и некатегорисане путеве. У овој зони је изражена тенденција згушњавања и ширења грађевинског земљишта уз путеве што у наредном периоду треба подржати обезбеђењем просторних услова за изградњу посебних, мањих привредних зона.

Општински центар - Бела Паланка, урбаном композицијом повезује пет физиономских целина: Варош, Стару Варош малу, Нову малу, Долинску малу и Бојчину бару. Данашња општина настала је на месту римске Ремесиане преко које је водио познати пут Виа Милитарис. Општински центар Бела Паланка представља гравитационо седиште општине са више развијених спољних функција, од којих, осим административно управне, значај имају и индустријска, аграрна, трговинска, саобраћајна, просветна, културна и здравствена.

Просторним планом приказано је постојеће и планирано грађевинско земљиште. Планирано грађевинско земљиште представља резервну површину за будући просторни развој насеља. Границе грађевинских реона за просторе и зоне директне примене плана, прецизно су дефинисане на нивоу парцела у шемама насеља, док ће се за просторе и зоне у којима је предвиђена даља урбанистичка разрада, границе прецизније дефинисати приликом израде урбанистичких планова. Грађевинско земљиште урбаног подручја општине Бела Паланка биће дефинисано Планом генералне регулације.

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.

1.4. РЕЛЕВАНТНИ ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТИ - План генералне регулације Беле Паланке ("Сл.лист Града Ниша", бр. 84/13, 14/19 и 1/20)

Плански обухват сагледан је урбанистичким планом израђеним за овај део подручја Општине Бела Паланка, Планом генералне регулације Беле Паланке ("Сл.лист Града Ниша", бр. 84/13, 14/19 и 1/20), чије су одреднице релевантне за израду овог Плана. У делу у ком се подручје Плана преклапа са подручјем наведеног плана, решења која ће бити понуђена и усвојена овим Планом ставиће ван снаге решења из наведеног планског документа.

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

Земљиште обухваћено Трећим изменама и допунама Плана одређено је као грађевинско земљиште у грађевинском подручју.

Грађевинско земљиште чини изграђено и неизграђено земљиште, предвиђено за развој насеља, тј. за заштиту, уређење или изградњу објеката у планском периоду.

2.1. Грађевинско земљиште са наменом површина

Намене површина у обухвату Трећих измена и допуна Плана које нису јавне намене су становање, објекти етно наслеђа-воденице и пословно-производни комплекс.

2.2. Објекти и површине јавне намене

2.2.1. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

У обухвату Трећих измена и допуна Плана постоје објекти енергетске, телекомуникационе и водопривредне инфраструктуре. За детаљну разраду планских решења потребно је да носилац израде планског документа у току раног јавног увида достави захтеве за издавање услова надлежним органима, посебним организацијама, имаоцима јавних овлашћења и другим институцијама, који у складу са Законом и посебним прописима утврђују услове за планирање и уређење простора, који ће омогућити потребне податке за даљу израду Трећих измена и допуна Плана.

2.2.2. Јавно и друго зеленило

У постојећем стању зеленило се јавља као заштитно зеленило.

2.2.3. Водоток

Обухваћен је део Мокранске реке.

2.3. Преглед евидентираних и заштићених објеката, споменика културе и природе и амбијенталних целина

У обухвату Трећих измена и допуна Плана нема утврђених нити евидентираних културних добара, као ни заштићених природних добара, нити планираних за заштиту.

2.4. Основна ограничења

Услед положаја Трећих измена и допуна Плана у односу на саобраћајнице, инфраструктуру и водоток, изградња објеката у оквиру планираних намена бити подређена условима надлежних органа, организација, имаоца јавних овлашћења и других институција.

3. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА РАЗВОЈНА ПЛАНСКА РЕШЕЊА

3.1. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Трећим изменама и допунама Плана се на обухваћеном простору одређују и разграничавају јавне површине, одређује намена и начин коришћења земљишта и одређује простор за даљу разраду.

Планским мерама, у оквиру намена и коришћења простора, одређене су активности, чији је циљ:

- преиспитивање планских решења у складу са новонасталим потребама и дефинисање актуелне проблематике уређења и изградње простора;
- рационалност коришћења подручја Трећих измена и допуна Плана и уређење простора за планиране намене;
- редефинисање одређених површина јавне намене;
- обезбеђивање просторно-функционалних и техничко-технолошких услова за функционисање свих инфраструктурних система;
- усклађивање постојећих површина и објеката инфраструктуре са новопланираним;
- заштита животне средине правилном организацијом намене.

3.2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Подручје Трећих измена и допуна Плана садржи грађевинско земљиште у грађевинском подручју и водно земљиште.

Трећим изменама и допунама Плана обухваћене су следеће претежне намене:

- **Водоток** - део Мокранске реке у јужном делу обухвата Плана генералне регулације Беле Паланке,
- Зелене површине: **парковско зеленило** (планирано у просторној целини „В“) и **заштитно зеленило** (планирано уз Мокранску реку),
- Становање: **стамбена изградња великих густина** и **стамбена изградња средњих густина** (постојећа и планирана у оквиру просторних целина „Б“ и В“),
- Туристичко-угоститељски садржаји: **објекти етно наслеђа** (постојеће воденице уз Мокранску реку),
- Централне функције: **пословно-стамбена зона** (планирана у просторној целини „В“),
- Радно – производна зоне: **пословно-производни комплекс** (постојеће пословање уз Мокранску реку).

3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

За планирање претежне намене површина задржавају се правила грађења из Плана генералне регулације Беле Паланке ("Сл.лист Града Ниша", бр. 84/13, 14/19 и 1/20).

- Подручје 1: обухвата делове катастарских парцела 1434, 1207/1 и парцелу 1207/2 КО Бела Паланка-варош, северно од железничке пруге Ниш-Димитровград – потребно је кориговати саобраћајно решење и прилагодити га катастарском стању;
- Подручје 2: зона заштитног зеленила са обе стране Мокранске реке – потребна је даља разрада кроз урбанистички пројекат;
- Подручје 3: зона становања између улица 11. октобар, Вељка Влаховића и Николе Деспотовић – потребно је кориговати саобраћајно решење;
- Подручје 4: обухвата делимично зону становања средње густине, стамбено-пословну зону и зону парковског зеленила јужно од Нишавске улице - потребно је кориговати саобраћајно решење и прилагодити га катастарском стању.

3.4. ПРОЦЕНАТ ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

У фази израде Нацрта трећих измена и допуна плана прецизно ће се одредити биланси планираних површина, урбанистички параметри као и планирани капацитети изградње.

4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Планским решењима биће утврђено коришћење, уређење и заштита сагледаног простора, уз поштовање постојећег стања изграђености. Предложена планска решења биће у функцији спровођења захтева и потреба општине Бела Паланка, а у складу са смерницама и циљевима развоја утврђених плановима вишег реда и релевантне планске документације.

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из Плана генералне регулације Беле Паланке.....1 : 5 000

В. ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

1. Одлука о изради Трећих измена и допуна Плана генералне регулације Беле Паланке - парцијалне измене (донета на седници Скупштине Општине Бела Паланка од 22.10.2020.године).