ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
“ПОСЛОВНО ПРОИЗВОДНОГ КОМПЛЕКСА 4-1”

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -

УВОД

Изради Плана детаљне регулације “Пословно производног комплекса 4-1” приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације “Пословно производног комплекса 4-1” („Скупштински преглед општине Бабушница” број 18/2015).

У складу са Одлуком о изради Плана детаљне регулације, за потребе израде Плана приступа се изради стратешке процене утицаја на животну средину.

Правни основ за израду Плана је:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013-одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 64/2015);
- Одлука о изради Плана детаљне регулације “Пословно производног комплекса 4-1” („Скупштински преглед општине Бабушница” број 18/2015).

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације Бабушнице („Скупштински преглед општине Бабушница” број 4/2014).

На графичком прилогу број 2. - *„Граница плана детаљне регулације са ширим окружењем, Р 1:1 000“*, приказано је подручје обухваћено Планом, у односу на непосредну околину.

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Обухват Плана је дефинисан у Одлуци о изради Плана. Граница планског подручја утврђује се као оквирна, а коначна граница планског подручја ће се дефинисати нацртом Плана.

Све катастарксе парцеле у оквиру обухвата плана детаљне регулације "Пословно производног комплекса 4-1" налазе се на КО Драгинац. Граница ПДР-а почиње на тромеђи између кп.бр. 2145, 2156 и 2155, иде северном регулацијом новопланиране саобраћајнице у смеру кретања казаљка на сату преко катастарских парцела 2156, 2153, 2243, 2242, 2244, 2245, 2246, 2247,2248, даље од раскрснице западном границом новопланиране

саобраћајнице ка северу преко кп. бр. 2238, 2240 ,2237, 2236, 2235, 2227, 2228, 2229, 2188, 2190, 2191, 2194, 2194, 2195, 548, 543, 542, 541, 551 до тачке укрштања са северном регулацијом попречне новопланиране саобраћајнице.

Граница се креће даље дуж северне регулације попречне новопланиране саобраћајнице преко кп. бр. 541, 540, 552, 550, 584, 590, 586, Преко реке Лужнице даље преко кп. бр. 668, 669, 673, 672, 699, 692, , 695, 697, 704, 705 до регулације пута Бабушница – Звонце, где овом регулаццјом обухвата новопланирану саобраћајницу и њеном јужном регулацијом се преко наведених парцела и кп. бр. 696, 689, 688 и 687 назад преко реке Лужнице до укрштања са источном регулацијом новопланиране подужне саобраћајнице.

Источном регулацијом новопланиране подужне саобраћајнице граница иде ка југу преко кп. бр. 584, 585, 587, 588, 2177, 2176, 590, 2173, 2174, 2164, 2154/1, 2154/2, 2153 до почетне тачке а све у КО Драгинац.

Аналитичко-геодетски елементи планиране саобраћајне мреже којом је дефинисана граница Плана детаљне регулације преузети су из Плана генералне регулације Бабушнице – Графички прилог број 1.2 - *“Извод из Плана генералне регулације Бабушнице; приказ: Саобраћајно решење и површине јавне намене са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима, Р 1:2500”*.

Прелиминарном границом обухваћен је простор површине око 10,26 ha.

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БАБУШНИЦЕ
(„Скупштински преглед општине Бабушница” број 4/2014).

Пословне и радне зоне

Размештај привредних капацитета одвијаће се у постојећим индустријско-привредним зонама до попуњења капацитета, а потом ће бити активирани и нови локалитети.

Локације у које се усмеравају инвестиције су:
- "Brownfield" локације као инфраструктурно опремљени, неискоришћени капацитети у оквиру постојећих предузећа (инвестирање у изградњу комплементарних привредних садржаја зависно од потреба тржишта);
- "Greenfield" локације као нове локације који су намењене за пословне и производне комплексе.

У поглављу 9 – Спровођење плана дефинисане су **зоне за које се обавезно доноси план детаљне регулације, са прописаном забраном градње нових објеката и реконструкције постојећих објеката до усвајања плана.**

Израда плана детаљне регулације предвиђена је за:
1. обилазницу (нова траса државног пута ІБ реда бр. 39);
2. регулисање дела потока Мрморица;
3. постројење за пречишћивање отпадних вода;

4. зоне пословно-производних комплекса које су дате на графичком приказу П5;
5. за разводни гасовод од ГРЧ "Бабушница" до главне мерно регулационе станице (ГМРС) "Бабушница"са припадајућом ГМРС "Бабушница".
6. далековод 35 kV до трафостанице 35/10 kV "Бабушница 2".

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

Обухват предметног Плана детаљне регулације се налази оквиру грађевинског реона у урбанистичкој целини 4 Плана Генералне регулације. Подручје у постојећем стању представља пољопривредно земљиште. Дата локација се налази јужно од насеља Бабушница у јужном делу обухвата Плана генералне регулације Бабушница .

У обухвату плана детаљне регулације нема изграђених објеката. Власници/корисници парцела тренутно користе земљиште у пољопривредне сврхе. Северно од обухвата постоје објекти породичног становања на ободу насеља.

Терен је у благом паду, повољан за изградњу производних и пословних објеката већих габарита.

Од постојеће комуналне инфраструктуре, кроз обухват Плана у регулацији планиране западне саобраћајнице пролази постојећи вод Ø800, водовода из Љуберађе. Регулацијом исте планиране улице пролази постојећи електроенергетски вод. Регулацијом државног пута IIA реда бр. 223, на којој се ослања обухват овог Плана детаљне регулације, пролази постојећи оптички кабал.

Обухват Плана је директно повезан на државни пут IIA реда бр. 223, на деоници између чворова Бабушница и Трнски Одоровци. У будућности је могуће, делимично постојећом, делимично планираном саобраћајном инфраструктуром, локацију повезати са трасом државног пута IБ реда бр. 39 (деоница између чворова Бабушница- Бољинце) која пролази западно од обухвата, што позицију планиране производно пословне зоне чини изузетно повољном. Кроз подручје Плана пролази река Лужница.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљ израде Плана детаљне регулације је активирање нових просторних капацитета за развој пословних и производних делатности како би се подигао ниво квалитета живота и рада, што је један од основних развојних циљева дефинисаних Планом генералне регулације.

Како би се постигао овај циљ потребно је Планом детаљне регулације:

- детаљно дефинисати намену грађевинског земљишта, тип, намену и капацитете објеката чија се изградња планира и урбанистичке параметре за изградњу;

- адекватно решити саобраћајни прикључак планиране саобраћајнице на државни пут IA реда бр. 223, као и прелаз преко корита реке Лужнице;
- комунално опремити локацију-сагледати стање постојеће комуналне инфраструктуре, дефинисати прикључења на исту; дефинисати капацитете планиране комуналне инфраструктуре неопходне за правилно функционисање пословних и производних објеката;
- дефинисати регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање површина јавних намена;
- прописати мере заштите животне средине и заштите од елементарних непогода, пожара и акцидената.

Доношењем Плана детаљне регулације створиће се услови да се реше имовинско-правни односи, дефинише јавни интерес и земљиште приведе планираној намени.

5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНУ ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

У односу на претежну намену и карактеристике планиране изградње, планско подручје представља једну урбанистичку зону – планирани пословно–производни комплекс.

Сво земљиште у граници обухвата Плана припада грађевинском земљишту, које је, према режиму коришћења земљишта, намењено за површине јавних и осталих намена.

Планирана намена грађевинског земљишта

Редни број	Грађевинско земљиште	Површина (ha)	Проценат учешћа (%)
1	Грађевинско земљиште јавне намене-саобраћајне површине	1,70	16,56
2	Грађевинско земљиште осталих намена – производно-пословни комплекс	8,56	84,44
Укупно (од 1 до 2)		**10,26**	**100,00**

Претежна намена земљишта у оквиру површина осталих намена је производно-пословна. У овој зони могу се градити објекти у функцији пословања, производње, складиштења и трговине, тј. сви објекти за које није обавезна и за које се може захтевати процена утицаја на животну средину у складу са Уредбу о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Службени гласник РС, бр. 114/2008).

У оквиру овог простора могу се градити и објекти као што је магацински простор, веће занатске радионица као и објекти инфраструктуре .

Забрањена је изградња стамбених објеката, објеката јавних служби, као и објеката за које је прописана обавезна израда процене утицаја на животну средину.

Урбанистички параметри:

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле
Највећи дозвољени индекс заузетости износи:
- за производне комплексе – 40-60%
- за пословно - трговински комплексе - до 70%.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле
Највећи дозвољени индекс изграђености износи:
- за производне комплексе – 1,2 – 1,5
- за пословно - трговински комплексе – 2,1

Минимални проценат слободних зелених површина
Минимални проценат слободних зелених површина – 10%

У оквиру пословно-производног комплекса , препоручују се биљне врсте отпорне на издувне гасове, дим и прашину.

Неопходно је спроводити мере на подстицању примене енергетски ефикаснијих решења и технологија при грађењу објеката. Енергетска ефикасност свих објеката који се граде утврђиваће се у поступку енергетске сертификације и поседовањем енергетског пасоша у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (“Службени гласник РС”, број 61/11) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (“Службени гласник РС”, бр. 69/12).

Саобраћајни приступ планираног пословно-производног комплекса остварује се преко планиране саобраћајнице која се прикључује на државни пут IIA реда број 223 – Периш – Бела Паланка – Доњи Стрижевац – Бабушница – Трнски Одоровци – Суково (Уредба о категоризацији државних путева, “Сл. Гласник РС” бр. 105/13, 119/13 и 93/15). Такође, ова планирана саобраћајница прелази преко корита реке Лужница. Планиране саобраћајноице око комплекса ће се испројектовати тако да својим техничким карактеристикама задовољавају потребе за пролаз тешких теретних возила.

Начин прикључења на постојећу и капацитети планиране комуналне инфраструктуре дефинисаће се у фази израде нацрта Плана детаљне регулације и у складу са конкретним подребама изградње, а у складу са условима надлежних предузећа.

Мере заштите животне средине детаљно ће се дефинисати Стратешком проценом утицаја на животну средину чија израда је прописана Одлуком о изради Плана детаљне регулације “Пословно производног комплекса 4-1” („Скупштински преглед општине Бабушница” број 18/2015).

Мере заштите од елементарних непогода ће се детаљно дефинисати у фази израде Нацрта плана. С обзиром на карактер планирање изградње, посебна пажња ће се обратити на услове и мере заштите од пожара и акцидената.

На основу Плана генералне регулације Бабушнице („Скупштински преглед општине Бабушница” број 4/2014), на предметном подручју нема заштићених природних и културних добара.

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

План детаљне регулације ће дефинисати све неопходне елементе и правила за уређење и изградњу у оквиру обухвата у складу са чланом 27. и 28 Закона о планирању и изградњи и чланом 25. и 26. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања.

Доношење Плана детаљне регулације ће за последицу имати унапређење начина коришћења простора јер ће се комуналним опремањем земљишта створити повољан амбијент за активирање нових производно-пословних капацитета, тј. малих и средњих предузећа као основних покретача привредног развоја. Нови објекти ће се градити у складу са прописаним условима и мерама заштите животне средине, уз поштовање правила уређења и грађења на локацији и примену техничких и санитарних прописа при изградњи.

Доношење Плана детаљне регулације ће за предметну локацију омогућити утврђивање јавног интереса, решавање имовинско-правних односа, издавање локацијских услова и израду техничке документације за изградњу нових пословних и производних капацитета.

Нови Сад, јун 2016.

Одговорни урбаниста:

Ана Виријевић, дипл.инж.арх.