

PRIKAZ PLANA DETALJNE REGULACIJE DUHOVNOG KULTURNO-OBRAZOVNOG CENTRA „SV. NIKETA REMEZIJANSKI“ NA PROSTORU VLAŠKA POLJANA U OPŠTINI BELA PALANKA

UDK: 711.14

711.1

711.46

711.47

Jelena Đekić¹, Milena Dinić-Branković², Milica Igić³, Petar Mitković⁴

Rezime: U radu je dat sažeti prikaz Plana detaljne regulacije Duhovnog kulturno-obrazovnog centra „Sv. Niketa Remezijanski“ na prostoru Vlaška Poljana u Opštini Bela Palanka, koji je usvojen 2016. godine. Plansko područje se nalazi u režimu zaštite III stepena Specijalnog rezervata prirode „Suva planina“. Planski osnov izrade ovog Plana predstavljaju Prostorni plan područja posebne namene Specijalnog rezervata prirode „Suve planina“ i Prostorni plan Opštine Bela Palanka. Osnovni cilj planskog rešenja je kreiranje savremene vizije predmetnog prostora, uz poštovanje važeće regulative i razvojnih ograničenja, kao i uvažavanje zatečenog konteksta. Predloženo rešenje kreira atraktivan ambijent niskog stepena urbaniteta primeren vrednom prirodnom okruženju, uz dominantnu kulturno-obrazovnu namenu i korišćenje turističkog potencijala područja. Rešenje takođe čuva kvalitet životne sredine i poštuje karaktera predmetnog prostora, a shodno osnovnim principima održivog razvoja.

Ključne reči: planiranje, namena zemljišta, pravila uređenja, pravila građenja, životna sredina

SUMMARY OF THE PLAN OF DETAILED REGULATION OF THE SPIRITUAL CULTURAL-EDUCATIONAL CENTER "ST. NIKETA REMEZIJANSKI" IN THE AREA OF VLASKA POLJANA IN THE MUNICIPALITY OF BELA PALANKA

Abstract: The paper presents a summary of the Plan of Detailed Regulation of the Spiritual Cultural-Educational Center "St. Niketa Remezijanski" in the area of Vlaška Poljana in the Municipality of Bela Palanka, which was adopted in 2016. The planned area is in the III level protection regime of the Special Nature Reserve "Suva planina". The planning basis for the creation of this Plan is found in the Spatial Plan of the Area of Special Purpose of the Special Nature Reserve "Suva planina" and the Spatial Plan of the Municipality of Bela Palanka. The main goal of planning is to create a contemporary vision of the subject area, taking into account both the standing regulations and development constraints, as well as respecting the existing context. The proposed planning concept creates an attractive low-urbanity setting suitable to the valuable natural environment, with a dominant cultural-educational purpose and the use of the area's tourist potential. The Plan also preserves the quality of the environment and respects the special character of the subject area, according to the basic principles of sustainable development.

Keywords: planning, land use, rules of arrangement, rules of construction, environment.

¹ Jelena Đekić, dipl. inž. arh., asistent, jelena.djuric@gaf.ni.ac.rs, Građevinsko-arhitektonski fakultet Univerziteta u Nišu

² Dr Milena Dinić-Branković, dipl. inž. arh., docent, milena.dinic@gaf.ni.ac.rs, Građevinsko-arhitektonski fakultet Univerziteta u Nišu

³ Milica Igić, dipl. inž. arh., asistent, milica.igic@gaf.ni.ac.rs, Građevinsko-arhitektonski fakultet Univerziteta u Nišu

⁴ Dr Petar Mitković, dipl. inž. arh., redovni profesor, petar.mitkovic@gaf.ni.ac.rs, Građevinsko-arhitektonski fakultet Univerziteta u Nišu

1. UVOD

Planom detaljne regulacije Duhovnog kulturno-obrazovnog centra „Sv. Niketa Remezijanski“ („Službeni list Grada Niša“ br.101/16) se razrađuje područje od 9,6 ha u istočnom delu K.O. Kosmovac u Opštini Bela Palanka. Nosilac izrade plana je Opštinska uprava opštine Bela Palanka. Plan je izrađen u skladu sa rešenjima iz Prostornog plana područja posebne namene Specijalnog rezervata prirode „Suva planina“ („Službeni glasnik RS“, br. 55/12) i Prostornog plana Opštine Bela Palanka („Službeni list Grada Niša“ br. 77/11).

Cilj izrade plana je privođenje prostora nameni, odnosno izgradnja duhovnog kulturno-obrazovnog centra sa pratećim sadržajima. Planom se u okviru obuhvata određuju i razgraničavaju javne površine, utvrđuje namena zemljišta i pravila uređenja i građenja u skladu sa važećim planovima višeg reda, i definiše način realizacije planiranih sadržaja.

2. OPIS POSTOJEĆEG STANJA, NAČINA KORIŠĆENJA PROSTORA I OSNOVNIH OGRANIČENJA

Plansko područje se nalazi na 900-1000m nadmorske visine i udaljeno 4-5km od najbližih naselja Kosmovac i Toponica. Područje plana nalazi se na prostoru koji je pod zaštitom kao specijalni rezervat prirode I kategorije područje međunarodnog i nacionalnog, odnosno izuzetnog značaja, u delu za koji je predviđen režim zaštite III stepena. Takođe, prostor se nalazi na području nacionalne ekološke mreže „Suva planina“.

Na području u obuhvatu Plana nema izgrađenih objekata saobraćajne infrastrukture koji bi bili u funkciji pristupa duhovnom kulturno-obrazovnom centru. Pristup je moguć preko katastarskih opština Vrgudinac i Toponica (planirani opštinski put od Toponice do Vlaške Poljane) i nekategorisanog puta koji se nalazi uz granicu plana koji je kao nekategorisani put izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata. Stoga je potrebno uređenje pristupne saobraćajnice.

U obuhvatu predložene granice Plana nalazi se: poljoprivredno zemljište (kulture: pašnjak 4-8. klase i njiva 8. klase), šumsko zemljište (kultura: šuma 6. klase) i ostalo zemljište (kultura: kamenjar) (slika 1). Vegetaciju čini samonikla vegetacija.

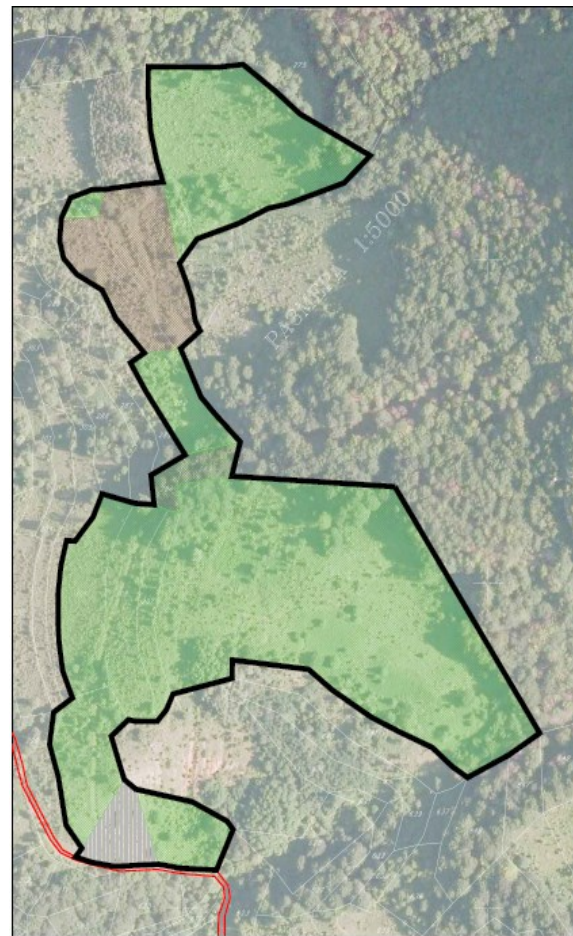
Na području u obuhvatu Plana i na okolnom prostoru nema izgrađenih objekata i ne postoji izgrađen sistem za snabdevanje vodom za piće i sistem kanalizacione mreže. Takođe, nema izgrađene

infrastrukturne mreže prenosnog i distributivnog sistema električne energije, izgrađenih objekata telekomunikacija i telefonskih mreža, kao ni objekata gasovodne i toplovodne infrastrukture.

Najveći deo zemljišta u obuhvatu plana pripada privatnim vlasnicima, a manji deo zemljišta se vodi na Republiku Srbiju.

Osnovna razvojna ograničenja područja Plana su:

- (1) pozicija u okviru režima zaštite III stepena Specijalnog rezervata prirode „Suva planina“; i
- (2) nepostojanje saobraćajne i druge infrastrukture neophodne za funkcionisanje centra i ostalih sadržaja u planskom obuhvatu.



ЛЕГЕНДА:

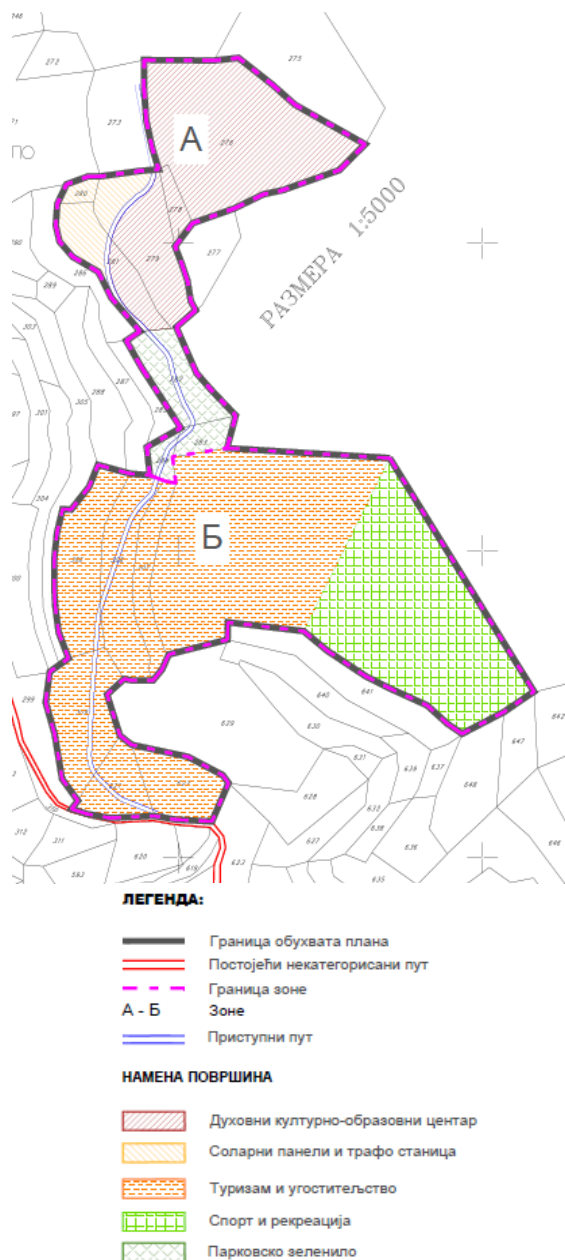
- Граница обухвата плана
- Постојећи некатегорисани пут
- НАМЕНА ЗЕМЉИШТА
- Пољопривредно земљиште - пањњак
- Пољопривредно земљиште - њива
- Шумско земљиште
- Остало земљиште - камењар

Slika 1. Postojeća funkcionalna organizacija sa pretežnom namenom prostora

3. PRAVILA UREĐENJA

3.1. Podela planskog područja na urbanističke zone i koncepcija njihovog uređenja

Na osnovu analize postojećeg stanja i svih planiranih sadržaja predložena je podela prostora na dve zone: (A) Zona duhovnog kulturno-obrazovnog centra; i (B) Zona etno turizma i ugostiteljstva. Plansko područje se pristupnim putem povezuje na postojeći nekategorisani put koji ga tangira sa južne strane (slika 2).



Slika 2. Planirana namena površina sa podelom na urbanističke zone

Zona duhovnog kulturno-obrazovnog centra (A) prostire se u severnom delu planskog obuhvata na površini 3,06ha. Namenjena je prvonstveno izgradnji hrama Sv. Niketa Remezijanski sa zvonikom i konakom, pa su kao dominantne namene unutar ove zone definisane kultura i obrazovanje. Od pratećih sadržaja uz hram planiraju se konak za bratstvo/sestrinstvo hrama, radionice za stare zanate, otvorena škola veronauke i drugi sadržaji kompatibilne namene koji zajedno čine celinu – duhovni kulturno-obrazovni centar. Pored ovih objekata planiraju se i pomoćni objekti neophodni za funkcionisanje centra: kaptaža za sanitarnu i tehničku vodu i PP rezervoar.

U zapadnom delu zone A planira se prostor za solarne panele i stubnu trafo stanicu za potrebe snabdevanja električnom energijom. U južnom delu zone A, prema zoni B, planira se parkovska površina koja predstavlja ulazni deo zone A i razgraničenje između dve zone čije se funkcije bitno razlikuju.

Zona duhovnog kulturno-obrazovnog centra realizovaće se fazno, pri čemu prva faza podrazumeva izgradnju pristupnog puta i izgradnju Hrama sa konakom i objekata neophodnih za funkcionisanje objekata, dok se prateći sadržaji planiraju kao druga faza realizacije.

Zona etno turizma i ugostiteljstva (B) obuhvata južni deo planskog područja koji se oslanja na postojeći nekategorisani put i ima površinu 6,61ha. U okviru ove zone predviđaju se turistički, ugostiteljski i rekreativni sadržaji. Turistički i ugostiteljski sadržaji se planiraju u delu prostora uz pristupni put, dok se rekreativni sadržaji planiraju u istočnom delu zone B. Širi spektar namena u okviru zone B pruža mogućnost za ulaganja privatnih investitora i razvoj planskog i šireg područja.

U tabeli 1 dat je detaljan opis namene površina i objekata i mogućih kompatibilnih namena, kao i njihove zastupljenosti.

3.2 Zelene površine

U skladu sa opštom koncepcijom organizacije uređenja i korišćenja prostora u kompleksu koji se Planom razrađuje, podizanje novih zelenih površina planira se na površinama za rekreaciju, turizam i ugostiteljstvo.

U zoni etno turizma i ugostiteljstva potrebno je u okviru parcela planirati površine za zelenilo kao apsorpcione pojaseve za zaštitu okoline, kao spoljnu zaštitu objekata unutar kompleksa, kao i između pojedinih grupacija ili objekata pojedinačno. U zonama delatnosti poželjno je prateće zelenilo unutar kompleksa od četinarskih vrsta.

Namena	Dominantna	Kompatibilna
Saobraćajne površine – pristupni put	javne površine za kolski i pešački saobraćaj <i>zastuplj.</i> 60-100%	mreže i objekti komunalne i druge javne infrastrukture <i>zastuplj.</i> do 40%
Duhovni – kulturno obrazovni centar	kultura, obrazovanje <i>zastuplj.</i> 51-70%	stanovanje u funkciji dominantne namene, zanatstvo, pomoćni objekti i objekti infrastrukture u funkciji dominantne namene, interne saobraćajnice, mirujući saobraćaj, pešački saobraćaj, rekreacija <i>zastuplj.</i> 30-49%
Solarni paneli i trafo stanica	obnovljivi izvori energije, infrastrukturni objekti <i>zastuplj.</i> 40-70%	trgovina, ugostiteljstvo, parking prostor <i>zastuplj.</i> 30-60%
Parkovsko zelenilo	uređeno zelenilo, rekreacija <i>zastuplj.</i> 90-100%	trgovina, ugostiteljstvo, parking prostor <i>zastuplj.</i> do 10%
Turizam i ugostiteljstvo	turizam i ugostiteljstvo <i>zastuplj.</i> 60-100%	poslovanje, komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, sport i rekreacija, pomoćni objekti i objekti infrastrukture u funkciji dominantne namene, interne saobraćajnice, mirujući saobraćaj <i>zastuplj.</i> do 40%
Sport i rekreacija	sport i rekreacija <i>zastuplj.</i> 60-100%	trgovina, ugostiteljstvo, uslužne delatnosti, zdravstvo, pomoćni objekti i objekti infrastrukture u funkciji dominantne namene, interne saobraćajnice, mirujući saobraćaj <i>zastuplj.</i> do 40%

Tabela 1. Detaljne namene površina i objekata i moguće kompatibilne namene

Koncepcija pejzažnog rešenja **uređenih rekreacionih površina i površina za sport** je uslovljena karakterom i namenom ovog prostora. Otvoreni travni prostori biće dopunjeni sadnjom drveća i šiblja, različitim po veličini (žbunaste grupe i soliterni primerci biljaka). Kompozicije zelenila izolovaće igrališta od izvora prašine i biće idealna zaštita od vetra i preterano jakog sunca u letnjem periodu. U vezi sa ovim ne treba dopustiti usitnjavanje zelenih površina i njihovu opterećenost većim brojem vrsta drveća i šiblja. Važan segment u parkovskom i rekreativnom kompleksu je i travnjak, a u visokom procentu biće žbunaste vrste koje podnose orezivanje.

Planiranu **parkovsku površinu** potrebno je oblikovati na principima pejzažnog uređenja, zbog čega je potrebno izraditi urbanističke projekte. Pored dekorativne parkovske vegetacije, parkovskog mobilijara i elemenata parterne arhitekture (staze, odmorišta, fontane i sl.), park treba da u ograničenom obimu sadrže terene za igru dece i prateće uslužne objekte. Parkovska površina treba da zadovolji sledeće uslove: (1) najmanje 80% površina pod zelenilom, (2) do 20% površine za staze, i (3) 60m² slobodnog prostora po stanovniku. U parkovskoj površini mogu se izdvojiti dve funkcionalne zone: miran odmor i šetnja, i dečja igrališta za predškolski uzrast. Gustina sadnje drveća previđa se u zavisnosti od dimenzije krošnje.

3.3. Uređenje i izgradnja mreža saobraćajne i druge infrastrukture

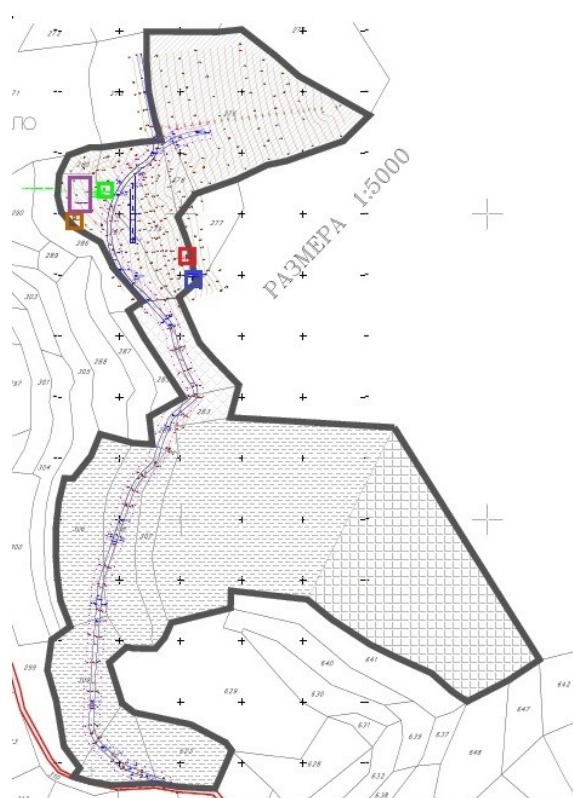
Planom je definisan pristupni put do kompleksa, koji ujedno predstavlja kolsko-pešački prolaz kroz sam kompleks. Pristupni put je širine 3,50m, ima ulazno-izlaznu funkciju i ujedno je i protivpožarni put. Elementi puta odgovaraju nesmetanom prolasku komunalnog i protivpožarnog vozila. Pristupni put je unutar kompleksa namenjen nesmetanom prolasku vozila za izgradnju i održavanje objekata.

Izgradnja nove komunalne infrastrukture, komunalno opremanje i uređivanje komunalnih površina vršiće se u skladu sa važećim zakonskim propisima koji regulišu tu oblast.

Korisnici u zahvatu Plana snabdevaće se električnom energijom iz stubne trafostanice TS 10/04 kV, snage 100 kW, koja je planirana u zapadnom delu, a koja će se alternativno snabdevati energijom sa planiranih solarnih polja u zapadnom delu planskog područja. Radi stvaranja uslova za priključenje na distributivni energetski sistem potrebno je izgraditi priključni 10kV vod sa vezom na najbliži stub 10kV voda Toponica - Kosmovac.

Na planskom području je planirano korišćenje mobilne telefonije kao vid telefonske komunikacije. Nije planirana izgradnja gasovoda i pripadajuće

gasovodne infrastrukture, niti zgradnja toplovoda sa pripadajućim infrastrukturnim objektima. Razvoj vodosnabdevanja u planskom periodu oslanjće se na snabdevanje iz prirodnih izvora, kaptiranjem vode. Za potrebe tehničke i tehnološke vode korišćiće se podzemna voda. Na području Plana korisnici će biti orijentisani na lokalne sisteme u vidu septičkih vodonepropusnih jama (slika 3).



ЛЕГЕНДА

- Граница обухвата плана
- Постојећи некатегорисани пут

ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЈЕКТИ

- Приступни пут
- Каптажа за санитарну и техничку воду
- ПП резервоар
- Соларно поље
- Септичка јама
- Стубна трафо станица TS 10/04 kV 100kW

УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА

- Регулациона линија
- Грађевинска линија

Slika 3. Sinhron plan infrastrukturnih mreža i objekata

3.4 Mere energetske efikasnosti

Objekti planirani za izgradnju ne zahtevaju posebne mere u smislu energetske efikasnosti ali je

potrebno prilikom njihovog projektovanja obratiti pažnju na orijentaciju i funkcionalni koncept u cilju korišćenja prirodnih resursa predmetne lokacije, pre svega energije sunca, vetra i okolnog zelenila.

Prilikom projektovanja treba predvideti oblik zgrade kojim se može obezbediti što je moguće energetske efikasnosti odnos površine i zapremine omotača objekta u odnosu na klimatske faktore i samu namenu. Važno je obezbediti maksimalno korišćenje prirodnog osvetljenja, kao i korišćenje pasivnih dobitaka toplotne energije zimi, odnosno zaštite od pregrevanja u toku leta adekvatnim zasenčenjem. Potrebno je takođe predvideti i odgovarajuću termičku masu za postizanje toplotnog komfora u zimskom i letnjem periodu.

Svi objekti na planskom području moći će da se alternativno snabdevaju energijom sa planiranih solarnih polja u zapadnom delu planskog područja.

3.5 Posebni zahtevi, uslovi i propisi za izdavanje odobrenja za izgradnju

Za izgradnju objekata za koje se izdaje građevinska dozvola, lokacijski uslovi se izdaju na osnovu pravila uređenja i građenja datih ovim Planom u okviru predmetne urbanističke zone i u svemu u skladu sa pristiglim uslovima nadležnih institucija.

Ukoliko se proceni da izgradnja objekata može uticati na stanje životne sredine, potrebno je zahtevati procenu uticaja na životnu sredinu jer se plansko područje se nalazi u obuhvatu Specijalnog rezervata prirode „Suva planina“ u režimu zaštite III stepena.

3.6 Sprovođenje Plana

Plan se sprovodi direktno, bez izrade urbanističkih projekata, predajom situacionog rešenja za pojedine faze. Lokacijski uslovi za izgradnju objekata izdaju se na osnovu pravila građenja definisanih ovim planom.

U okviru urbanističkih zona, moguće je na osnovu zahteva investitora ili naloga nadležne opštinske službe projektima parcelacije, preparcelacije i ispravke granica susednih parcela definisati građevinske parcele sa izlaskom na javni put, u skladu sa uslovima za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele, pravilima građenja definisanih ovim planom i potrebama investitora. Izgradnja objekata na novim parcelama može se realizovati samo u okviru predviđenih namena na osnovu uslova iz ovog Plana.

Planom se predviđa mogućnost fazne gradnje, gde bi prva faza mogla da bude izgradnja pristupnog puta.

4. PRAVILA GRAĐENJA

4.1 Opšta pravila građenja

Položaj građevinske parcele je utvrđen regulacionom linijom u odnosu na javne površine i razdelnim granicama parcele prema susedima. Građevinska parcela mora imati pristup vozilom na javnu saobraćajnu površinu direktno ili indirektno (prilazom), kako bi se ispunili uslovi protivpožarne zaštite. Građevinska parcela ima površinu i oblik koji omogućava izgradnju objekta u skladu sa rešenjima iz Plana, pravilima o građenju i tehničkim propisima. Građevinske parcele se formiraju spajanjem ili deljenjem katastarskih parcela i delova katastarskih parcela na osnovu projekata parcelacije ili preparcelacije, u skladu sa uslovima za formiranje građevinske parcele datih ovim Planom.

Položaj objekta, odnosno građevinske linije u odnosu na regulacionu definisan je na grafičkom prilogu *Saobraćajno rešenje, urbanistička regulacija i nivelacioni plan*. Objekat je moguće postaviti i unutar zadatih građevinskih linija, u skladu sa potrebama. Građevinska linija je linija do koje je maksimalno dozvoljeno građenje na i iznad zemlje, dok se podzemne etaže mogu graditi do regulacione linije i granice parcele ka susedu, uz primenu mera zaštite susednih objekata. Ispadi na objektu mogu prelaziti građevinsku liniju najviše 1,6 m, a ne smeju prelaziti regulacionu liniju.

Fasada, oblik krova, izbor materijala, boje i drugi elementi objekta utvrđuju se idejnim arhitektonskim projektom u skladu sa namenom objekta.

Odvodnjavanje površinskih voda utvrđuje se nivelacionim rešenjem u Planu. Vode sa građevinske parcele se odvođe slobodnim padom prema rigolama ili prema ulici (kod regulisane kanalizacije, odnosno jarkova) sa najmanjim padom od 1,5%. Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne smeju se usmeravati prema drugoj građevinskoj parceli.

4.2 Pravila građenja saobraćajnih površina, infrastrukturnih mreža i objekata

Niveleta pristupnog puta se kreće od 287,50mm do 287,00mm. Sve saobraćajne površine treba graditi za težak motorni saobraćaj.

Dovod sanitarne vode do objekata vrši se planiranim cevovodom sa vezom na predviđenu kaptazu. Trasa cevovoda je najracionalniji put od izvora vode do planiranih objekata.

Upotrebene vode iz objekata u kompleksu priključuju se na planiranu septičku jamu izgradnjom

kanalizacione mreže. Atmosferske vode površinski se usmeravaju u okolno zelenilo. Za kontrolu rada kanalizacije i mogućnost intervencije na mestu vertikalnog preloma cevovoda, na mestu promene horizontalnog pravca pružanja cevovoda i na mestu uliva bočnog ogranka, predviđaju se revizioni silazi.

4.3 Pravila građenja po namenama

Planom su definisana i posebna pravila građenja za pojedinačne namene.

Duhovni – kulturno obrazovni centar

- Veličina kompleksa usaglašava se sa potrebama konkretne namene u skladu sa propisima i odgovarajućim tehničkim normativima i pristiglim uslovima nadležnih institucija.
- Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita objekta i granice građevinske parcele je 1,5m. Obavezno je obezbediti mogućnost pristupa vatrogasnog vozila do objekta.
- Indeks zauzetosti građevinske parcele: do 30%.
- Visina verskog objekta i zvonika nije ograničena. Najveća dozvoljena spratnost za konak za bratstvo/sestrinstvo hrama je Mez+P+2. Najveća dozvoljena spratnost za sve ostale objekte: P+1. Kod svih objekata postoji mogućnost izgradnje podrumskih ili suterenskih prostorija ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.
- Međusobna udaljenost objekata, osim polu-atrijumskih objekata i objekata u neprekinutom nizu, od drugog objekta bilo koje vrste izgradnje iznosi polovinu visine višeg objekta, ali ne manje od 4,0m.
- Moguća je izgradnja više objekata na građevinskoj parceli/kompleksu do maksimalno dozvoljenog indeksa zauzetosti građevinske parcele. Mogu se graditi drugi/prateći objekti i pomoćni objekti. Pomoćni objekti se računavaju pri izračunavanju indeksa zauzetosti građevinske parcele.
- Najmanja širina pristupnog puta je 3,5m. Parking prostor predvideti u okviru građevinske parcele, izvan površine javnog puta, i to jedno parking ili garažno mesto na 70m² korisne površine. Moguće je predvideti parkiranje u podzemnoj garaži, delimično ili u potpunosti, ukoliko ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.
- Potrebno je predvideti najmanje 40% površine građevinske parcele za zelene površine. Zelenilo se formira u svemu kako je propisano pravilima uređenja.
- Građevinske parcele/kompleks mogu se ograđivati zidanom ogradom do visine od 0,9m ili transparentnom ogradom do visine od 1,4m. Ograda, stubovi ograde i kapije moraju biti na građevinskoj

parceli koja se ograđuje. Kapije na regulacionoj liniji se ne mogu otvarati van regulacione linije.

Solarni paneli i trafo stanica

- Veličina građevinske parcele usaglašava se sa potrebama korisnika.
- Minimalno rastojanje objekta od granica parcele iznosi 1,5m.
- Indeks zauzetosti građevinske parcele: do 70%.
- Maksimalna spratnost objekata je P.
- Udaljenost objekta od drugog objekta bilo koje vrste izgradnje je najmanje 3,0m.
- Na parceli je pored glavnog objekta moguća izgradnja pomoćnih objekata. Pomoćni objekti se računavaju pri izračunavanju indeksa zauzetosti građevinske parcele. Pozicija pomoćnih objekata u odnosu na građevinsku liniju utvrđuje se primenom najmanjih dozvoljenih rastojanja utvrđenih ovim pravilima.
- Obavezno je predvideti pristup do objekta u širini od 3,5m.
- Zelenilo i slobodne površine: min. 10%.
- Ograđivanje građevinske parcele će se realizovati u skladu sa potrebama korisnika.

Parkovsko zelenilo

- Veličina građevinske parcele usaglašava se sa potrebama korisnika.
- Minimalno rastojanje objekta od granica parcele iznosi 3,5m.
- Indeks zauzetosti građevinske parcele: do 10%.
- Maksimalna spratnost objekata je P.
- Udaljenost objekta od drugog objekta bilo koje vrste izgradnje je najmanje 4,0m.
- Na parceli je pored glavnog objekta moguća izgradnja pomoćnih objekata. Pomoćni objekti se računavaju pri izračunavanju indeksa zauzetosti građevinske parcele. Pozicija pomoćnih objekata u odnosu na građevinsku liniju utvrđuje se primenom najmanjih dozvoljenih rastojanja utvrđenih ovim pravilima.
- Obavezno je predvideti pristup do objekta u širini od 3,5m.
- Mere zaštite životne sredine realizuju se prema normativima i propisima za konkretnu oblast.
- Zelenilo i slobodne površine: min. 90%. Zelenilo se formira u svemu kako je propisano pravilima uređenja.
- Ne predviđa se ograđivanje građevinskih parcela.

Turizam i ugostiteljstvo

- Veličina kompleksa usaglašava se sa potrebama konkretne namene u skladu sa propisima i odgovarajućim tehničkim normativima.

- Minimalno rastojanje objekta od granica parcele iznosi 3,5m.
 - Indeks zauzetosti građevinske parcele: do 40%.
 - Najveća dozvoljena spratnost objekata: P+1+Pk, moguća izgradnja podzemnih etaža ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.
 - Međusobna udaljenost objekata, osim poluatrijumskih objekata i objekata u neprekinutom nizu, od drugog objekta bilo koje vrste izgradnje ili nestambenog objekta isnosi polovinu visine višeg objekta, ali ne manje od 4,0m.
 - Moguća je izgradnja više objekata na građevinskoj parceli/kompleksu do maksimalno dozvoljenog indeksa zauzetosti građevinske parcele. Na parceli se mogu graditi drugi/prateći objekti i pomoćni objekti. Pomoćni objekti se računavaju pri izračunavanju indeksa zauzetosti građevinske parcele. Pozicija pomoćnih objekata u odnosu na građevinsku liniju utvrđuje se primenom najmanjih dozvoljenih rastojanja utvrđenih ovim pravilima.
 - Građevinska parcela mora imati direktan ili indirektan pristup vozilom na javnu saobraćajnu površinu. Najmanja širina pristupnog puta je 3,5m. U okviru građevinske parcele/kompleksa potrebno je obezbediti sledeći broj parking mesta:
 - za objekte za smeštaj turista 1 PM na 5 postelja,
 - za ugostiteljske sadržaje (restoran) 1 PM na 8 stolica,
 - za poslovni prostor, trgovinu i dopunske sadržaje 1 PM na 70m² korisne površine objekta.
 - Zelenilo i slobodne površine: min.50%; zelene površine min. 40% ukupne površine građevinske parcele/kompleksa.
 - Ne predviđa se ograđivanje građevinskih parcela, osim u funkciji arhitektonskog oblikovanja kompleksa kada se građevinske parcele/kompleksi mogu ograđivati zidanom ogradom do visine od 0,9m. Ograda, stubovi ograde i kapije moraju biti na građevinskoj parceli koja se ograđuje. Kapije na regulacionoj liniji se ne mogu otvarati van regulacione linije.
- #### **Sport i rekreacija**
- Veličina kompleksa usaglašava se sa potrebama konkretne namene u skladu sa propisima i odgovarajućim tehničkim normativima.
 - Minimalno rastojanje objekta od granica parcele iznosi 3,5m.
 - Indeks zauzetosti građevinske parcele: do 55%, (min. 40% za sportske terene; 15% za ostale objekte od ukupne površine parcele/kompleksa).

- Najveća dozvoljena spratnost objekata: P+1, moguća izgradnja podzemnih etaža ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.
- Međusobna udaljenost sportskih objekata je najmanje 6,0m. Udaljenost sportskih objekata od objekata ostale namene iznosi min. 10m.
- Moguća je izgradnja više objekata na građevinskoj parceli/kompleksu do maksimalno dozvoljenog indeksa zauzetosti građevinske parcele.
- Građevinska parcela mora imati direktan ili indirektan pristup vozilom na javnu površinu. Najmanja širina pristupnog puta je 3,5m. U okviru građevinske parcele/kompleksa potrebno je obezbediti sledeći broj parking mesta:
 - za sportske sadržaje 1 PM na 8 korisnika,
 - za poslovni prostor, trgovinu i dopunske sadržaje 1 PM na 70m² korisne površine objekta,
 - za ugostiteljske sadržaje (restoran) 1 PM na 8 stolica.
- Zelenilo i slobodne površine: min. 45% (zelene površine min. 35% od ukupne površine građevinske parcele/kompleksa). Zelenilo se formira u svemu kako je propisano pravilima uređenja.
- Ne predviđa se ograđivanje građevinskih parcela. Oko sportskih terena po potrebi predvideti žičanu ogradu u visini od 2,2m. Ograda, stubovi ograde i kapije moraju biti na građevinskoj parceli koja se ograđuje. Kapije na regulacionoj liniji se ne mogu otvarati van regulacione linije.

5. ZAKLJUČAK

U radu je dat sažeti prikaz Plana detaljne regulacije Duhovnog kulturno-obrazovnog centra „Sv. Niketa Remezijanski“ na prostoru Vlaška Poljana u Opštini Bela Palanka.

Predloženo rešenje koncipirano je tako da u potpunosti poštuje važeću regulativu i planove višeg reda. Osnovni cilj kome se teži je kreiranje savremene planerske vizije predmetnog prostora, uz poštovanje prepoznatih razvojnih ograničenja i uvažavanje konteksta okruženja. Plan ustanovljuje javne površine, utvrđuje namenu zemljišta, pravila uređenja i građenja u definisanom prostornom obuhvatu i definiše način realizacije planiranih sadržaja.

Može se konstatovati da se predloženim planskim rešenjem ostvaruju sledeći benefiti:

(1) Kreiranje atraktivnog ambijenta niskog stepena urbaniteta primerenog vrednom prirodnom okruženju, sa pretežno pešačkim karakterom, razvijenim

opcijama za aktivnu i pasivnu rekreaciju i uređenim zelenim i parkovskim površinama, uz dominantnu kulturno-obrazovnu namenu i iskorišćenje turističkog potencijala područja.

(2) Očuvanje kvaliteta parametara životne sredine i poštovanje posebnog karaktera predmetnog prostora koji se nalazi u režimu zaštite III stepena Specijalnog rezervata prirode „Suva planina“, kroz predviđene namene, primenu odgovarajućih mera zaštite životne sredine i mera energetske efikasnosti, i izradu Strateške procene uticaja Plana na životnu sredinu, a shodno osnovnim principima održivog razvoja.

LITERATURA

- [1] Dinić Branković M., Đekić J., Igić M., Mitković M., Mitković P.: *Idejno urbanističko-arhitektonsko rešenje uređenja dela centra i njegove neposredne okoline u naselju Temerin*, Nauka+Praksa br.19, str. 53-61, Niš, 2016.
- [2] Đekić J., Dinić Branković M., Mitković P., Igić M., Mitković M.: *Urban green areas planning and development: an assessment of general urban plans of the city of Niš*, Facta Universitatis, Series Architecture and Civil Engineering, Vol. 15, No 2, 2017, pp. 211-224, DOI: 10.2298/FUACE161130016D
- [3] Igić M., Mitković P., Dinić Branković M., Đekić J., Mitković M.: *Use of renewable energy sources for smart village model*, 18th Symposium on Thermal Science and Engineering of Serbia, Sokobanja, Serbia, October 17–20, 2017, pp. 341-351, ISBN 978-86-6055-098-1, University of Niš, Faculty of Mechanical Engineering Niš
- [4] Llewelyn-Davies, A.B. & associates: *Priručnik za urbani dizajn*, Prograf i Orion Art, Beograd, 2009.
- [5] *Plan detaljne regulacije Duhovnog kulturno-obrazovnog centra „Sv. Niketa Remezijanski“ na prostoru Vlaška Poljana u Opštini Bela Palanka* („Službeni list Grada Niša“ br.101/16)
- [6] *Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja* („Službeni glasnik RS“, br. 64/15)
- [7] *Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju* („Službeni glasnik RS“, br. 22/2015)
- [8] *Prostorni plan područja posebne namene Specijalnog rezervata prirode „Suva planina“* („Službeni glasnik RS“, br. 55/12)
- [9] *Prostorni plan Opštine Bela Palanka* („Službeni list Grada Niša“ br. 77/11)
- [10] *Zakon o planiranju i izgradnji* („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – odluka US, 24/11, 121/12, 42/13 – odluka US, 50/13 – odluka US, 98/13 – odluka US, 132/14 i 145/14)