

PRVI DEO

1. OSNOVNI CILJEVI I PRAVCI RAZVOJA

1.1. DEMOGRAFIJA I DRUŠTVENO-EKONOMSKI RAZVOJ

Planiranje je funkcija koja odlikuje organizovano visoko civilizovano društvo sa institucijama i pojedincima koji implementiraju društveno verifikovane koncepcije razvoja. U savremenim svetskim razvojnim tokovima posebna pažnja se pridaje upravljanju demografskim promenama.

Ukupan broj i struktura obeležja stanovništva, sa jedne strane su nosioci progressa - procesa razvoja, stvaraoci ličnog, društvenog i urbanog standarda, a sa druge strane su korisnici tih stvorenih dobara i vrednosti. Dakle, stanovništvo svojim brojem, starosnom i polnom strukturom, socio-ekonomskim, obrazovnim i svim ostalim kvantitativnim i kvalitativnim karakteristikama čini osnovu za planiranje široke lepeze fizičkih potreba u prostoru ili urbanoj sredini.

Prilikom predviđenja budućeg broja stanovnika neophodno je imati u vidu njegove dugoročne tendencije u prošlosti i sve činioce koji su uslovljavali promene u stanovništvu. Neophodno je uzeti u obzir i pretpostavke o budućem ekonomskom, socijalnom i kulturnom razvoju od kojih će zavisiati demografski razvoj u celini. Oba pristupa podrazumevaju dobro poznavanje problema stanovništva u oblasti prirodnog kretanja, biloških i društvenih struktura i asocijacija, kao i promena u društvu, odnosno povezanosti demografskog i društvenog razvoja.

Na osnovu očekivanih promena broja stanovnika i uzroka koji ih determinišu, na području Bujanovca, projektuje se povećanje broja stanovnika, tako da se na nivou opštine, do planskog horizonta 2020.god., očekuje oko 49.000 stanovnika, a na nivou grada oko 16.000 stanovnika.

Kada se formiraju fizičke potrebe, namena zemljišta, potrebna infrastruktura, kapaciteti objekta i drugo, treba računati i sa delom stanovništva koje je samo povremeno prisutno u Bujanovcu.

1.1.1. DOSTIGNUTI NIVO I PROJEKCIJE UKUPNOG PRIVREDNOG RAZVOJA

Tematika studije društveno-ekonomskog razvoja, ne ulazi u probleme iz oblasti interne ekonomije poslovanja privrednih i vanprivrednih subjekata, već u okolnosti koje utiču na stvaranje i razvoj privredno-tržišnog ambijenta. Osim pomenutog obuhvata i niz specifičnih okolnosti koje traže odgovore ili pravce rešavanja problema u datim i budućim, pretpostavljenim okolnostima tranzicije i nestabilnog privredno-sistemskog i političkog okruženja. Pod privredno-sistemskim okruženjem podrazumeva se širi splet sistemskih propisa, iz oblasti prava, ekonomije, finansija, fiskalnih mera kao i funkcionisanje svega toga preko tržišta na kojem se objektiviraju uslovi privređivanja kroz ostvarivanje određenih ekonomskih efekata.

Orjentaciono su određene projekcije društvenog proizvoda, narodnog dohotka, potrebnih investicionih ulaganja u razvoj grada i zapošljavanje. Napominjemo, da je teško egzaktno zasnovati i dokazati realnost datih projekcija, zbog toga ih treba shvatiti hipotetično.

Pomenute probleme treba prevazilaziti kroz kontinualno planiranje, replaniranje ili stalno aktueliziranje postavljenih uslova sa razvojnim mogućnostima uključujući tehnički progres i nauku.

Svrha izrade ove studije je da se stvore specifični a neophodni orjentacioni podaci preko kojih se normativno obračunavaju potrebne površine zemljišta za razvoj grada, potrebne površine građevinskog prostora, komunalne površine i potrebna kompletna, komunalna infrastruktura. Napominjemo, da se komunalno opremanje i uređenje grada radi prema ekološkim normativima i propisima, u skladu sa ukupnim razvojem naselja, odnosno finansijskim mogućnostima.

Sve pomenute ali i druge funkcije grada finansiraju se najvećim delom iz sredstava koja se na brojne načine prikupljaju na nivou grada. Iz ovog razloga su i određene procene visine društvenog proizvoda i narodnog dohotka iz kojih bi se izdvojio deo sredstava za sve namene. Naravno, viši nivo društvenog bogatstva pruža mogućnost višeg stepena razvijenosti i standarda u gradu.

Prema teorijskim postavkama, indikatori koji determinišu dostignuti nivo društveno ekonomskog razvoja mogu se izraziti određenim vrednosnim i fizičkim apsolutnim ili relativnim pokazateljima, tako da se na osnovu tih izraza vrše komparacije sa drugim prostornim celinama.

Prema teorijskom i praktičnom iskustvu za Bujanovac bi bili relevantni sledeći ekonomski pokazatelji:

- narodni dohodak
- vrednost aktivnih osnovnih sredstava
- investicije
- stepen zaposlenosti.

Ekonomski pokazatelji koje prati zvanična statistika izkazuju se na nivou opštine, a opštinu Bujanovac pored grada čine i brojna naselja, koja su pretežno ruralna sa privređivanjem u primarnim delatnostima, dok je u samom gradu najzastupljenija industrija.

Na osnovu raspoloživih statističkih podataka, opština Bujanovac se svrstava u red nedovoljno razvijenih opština, na teritoriji Srbije, sa prosečno ostvarenim narednim dohotkom po stanovniku u 2001. godini, od 47,8% od republičkog proseka, odnosno zauzima 141 mesto među 163 opštine u Srbiji.

Shodno predhodnim konstatacijama u 2001. godini, ostvareni narodni dohodak, strukturalno po delatnostima, u relativnim pokazateljima iznosio je: industrija i rudarstvo 53,8%, poljoprivreda i ribarstvo 25,2%, građevinarstvo 1,1%, saobraćaj 1,5%, trgovina 9,7%, ugostiteljstvo i turizam 2,7% i ostale delatnosti 6%.

Treba napomenuti da prikazani indikatori odražavaju ostvaren narodni dohodak u društvenim preduzećima i jednim delom u privatnim preduzećima, mada je manje više poznato da se jedan deo prihoda gubi u kanalima sive ekonomije, čemu se u poslednje vreme prilično uspešno staje na put, pošto je to jedan od preduslova da uđeno u savremene uslove privređivanja.

Iz poreza, taksa, donacija i drugih prihoda stvaraju se sredstva za buxetsku potrošnju i investicije. Po obimu investicije su najviše bile usmerene ka industriji. Buxetski prihod u 2003. godini iznosio je 168.594.000 dinara, od ove sume u komunalnu infrastrukturu namenjenu za uređenje i opremanje Bujanovca, uloženo je 20.600.000 dinara ili 12,22% buxeta.

Prema relevantnim statističkim podacima na teritoriji opštine Bujanovac najveća vrednost uložениh osnovnih sredstava za 2001. godinu je bila u industriji 81,6%, zatim u trgovini 5,8%, ugostiteljstvu i turizmu 5,2%, u šumarstvu 1,3% . . .

Po pravilu bi trebalo da se ekonomska efikasnost visokokapitalnih minulih ulaganja odrazi kroz viši ostvareni društveni proizvod i narodni dohodak, što kod nas nije slučaj.

Vrednost fiksnog kapitala, aktivnih osnovnih sredstava je mrtav kapital ukoliko se ne efektuira kroz proizvodnju i prenošenje (amortizaciju) minulih ulaganja na novostvorenu vrednost. Zadatak je efektuirati fiksne fondove kroz transformaciju svojine-privatizaciju sa osveženim novouloženim sredstvima kao metod za ubrzaniji razvoj i prosperitet koji bi se odrazio na sveukupni standard.

Opština Bujanovac potvrđuje svoju kategorizaciju u nedovoljno razvijene opštine Srbije i po broju zaposlenih, koji je 2001. godine iznosio 106 zaposlenih na 1000 stanovnika, što je daleko ispod republičkog proseka, za pomenutu godinu, koji je iznosio 246 zaposlenih na 1000 stanovnika.

1.1.2. PROJEKCIJE OSNOVNIH EKONOMSKIH PARAMETARA

Analizom postojećeg stanja kroz dostignuti stepen privrednog razvoja stvara se mogućnost za relativno pouzdano predviđanje pravaca i ciljeva budućeg razvoja. Za ostvarivanje ambicioznih razvojnih ciljeva nameće se kao preduslov neophodnost nastavka izmena privredno-sistemskog ambijenta na nivou države, kako bi se proces privatizacije i tranzicije nastavio ali i ubrzao. Tranzicija je neophodni uslov profitabilne proizvodnje.

Očekuje se da kao realan osnovni cilj ukupnog razvoja Bujanovca treba da bude dostizanje društvenog bruto proizvoda od 2000\$ po stanovniku do 2020. godine. Dostizanje ovog nivoa društvenog bruto proizvoda, trebalo bi da se ostvari kroz viši stepen zaposlenosti, nego do sada, tako da se projekcije svode na oko 200 zaposlenih na 1000 stanovnika, u samom gradu Bujanovcu, i oko 170 zaposlenih na nivou opštine i to: 45% od ukupnog broja zaposlenih u okviru sekundarnog sektora 28%, kvartalni sektor 25% tercijalni sektor i 2% primarni.

Operativni nosioci poslovnih tokova trebalo bi da budu preduzeća koja moraju da se uklope u svetske tokove i prihvate novu logiku svetskog tržišta. Težište bi trebalo da bude na izgradnji malih i srednjih preduzeća kao nosioca razvoja. Proizvodni programi tako nastalih privatnih preduzeća su fleksibilniji i omogućavaju relativno lako seljenje kapitala iz jedne grane u drugu, kao i prilagođavanje novonastalim uslovima na tržištu i u okruženju.

Kako bi se ostvarili razvojni ciljevi i podigao standard grada i stanovništva u njemu, neophodna su dodatna ulaganja u razvoj i unapređenje tercijalnog sektora, kao buduće okosnice razvoja.

1.2. OSNOVNI CILJEVI RAZVOJA - PODRUČJA PLANA

1.2.1. OSNOVNI CILJEVI I PRAVCI RAZVOJA

Područje Bujanovca ima niz značajnih prirodnih i stvorenih potencijala koji mogu biti preduslov za adekvatan, uravnotežen i prosperitetan razvoj kako grada, tako i čitave opštine. Od njih pre svega treba naglasiti povoljan geografski položaj, jer se nalazi na raskrsnici puteva koji grad povezuju sa Kosovom, a autoputem sa Makedonijom i Skopljem. Nalazi se na moravsko-vargarskom putu, što je bitno i od ogromnog značaja za topografski i ekonomski razvoj ovog naselja. Takođe, ovo područje karakteriše plodno ravničarsko zemljište, pogodno za razvoj poljoprivrede kao i bogatstvo vodenih tokova. Osim ovoga, posebnu pogodnost

predstavlja neposredna blizina Bujanovačke Banje i manastira Prohor Pčinjski, kao potencijal razvoj bogatije turističke ponude.

Sa druge strane, posmatrano sa aspekta ekonomske razvijenosti naselja, Bujanovac spada u nerazvijeno područje, sa velikim brojem nezaposlenog stanovništva. Prema tome, nizak nivo ekonomske razvijenosti, nasuprot raspoloživim potencijalima prostora, treba da bude osnov usklađivanja planske politike razvoja, sa ciljem da se pokuša da se otklone konflikti i omogući pravilan i ravnomeran razvoj grada.

U skladu sa tim, osnovni cilj izrade plana treba da se zasniva na evidentiranju svih raspoloživih potencijala prostora, njihovom pravilnom usmeravanju, povezivanju i prostornoj distribuciji.

U tom smislu, ovim planom treba da se utvrdi pozicija grada u odnosu na neposredno okruženje, definišu smernice buduće politike privrednog razvoja, izvrši ravnomerna distribucija sistema društveno-ekonomskog standarda, organizacija prostora na principima održivog razvoja, odrede mogućnosti i pravci ekonomsko-poslovnog razvoja u cilju određivanja harmoničnog prostornog okvira za njihovo kontinualno unapređenje, definišu uslovi uređenja i opremanja gradskog područja sa težištem na zaštiti životne sredine i prirodnih i stvorenih resursa.

CILJEVI RAZVOJA

Opšti cilj razvoja i napretka grada Bujanovca je njegov razvoj u pravcu formiranja jednog od značajnijih punktova regiona, a u smislu maksimalnog aktiviranja postojećih razvojnih potencijala uz iskorišćavanje prednosti položaja u odnosu na prirodne i stvorene resurse, poštujući kontinuitete prostornog razvoja i principe održivog razvoja. Ovakav razvoj podrazumeva usaglašenost ekonomskog, socijalnog i prostornog razvoja i harmoniju u prostornim odnosima.

U tom smislu, opšti ciljevi odnose se na:

- Veći stepen funkcionalne povezanosti Bujanovca sa neposrednim okruženjem
- Unapređenje ekoloških kvaliteta urbane sredine i neposrednog okruženja
- Očuvanje neobnovljivih resursa
- Smanjivanje prostornih ograničenja za razvoj (neplanska izgradnja, nedostatak infrastrukture i javnih službi),
- Racionalno korišćenje prostora radi povećanja funkcionalne i razvojne efikasnosti,
- Efikasno, racionalno i organizovano korišćenje ljudskih, prirodnih i izgrađenih potencijala u socioekonomskom, prostornom i ekološkom pogledu,

Osnovni ciljevi plana proističu iz opštih ciljeva i odnose se na:

- Stvaranje veće atraktivnosti prostora za život i privrednu aktivnost
- Inteziviranje ekonomskog razvoja stvaranjem jasnih i ekonomski povoljnih uslova za privređivanje - ubrzano prestruktuiranje privrede
- Uravnoteženje eksploatacije prirodnih resursa, socijalnog i demografskog potencijala
- Jačanje tercijalnih delatnosti, a posebno turizma, ugostiteljstva, trgovine i usluga svih vrsta
- Saobraćajno povezivanje unutar grada i sa okolnim okruženjem, pa i šire

Na temelju sagledanih stanja na prostoru grada Bujanovca, mogu se utvrditi sledeći konkretni ciljevi:

Optimalno korišćenje građevinskog područja

- Postizanje većeg stepena iskorišćenosti građevinskog zemljišta unutar postojećeg građevinskog područja i sprečavanje svakog daljeg neplanskog širenja, kao i sanaciju neplanske gradnje
- Usmeravanje izgradnje unutar postojećih građevinskih područja na delove koji su već opremljeni komunalnom infrastrukturom.
- Povezivanje izgrađene infrastrukture u sistem i stvaranje uslova za izgradnju nove
- Formiranje novih privrednih zona i njihovo infrastrukturno opremanje sa akcentom na dalji razvoj poljoprivrede
- Utvrđivanje bilansa prirodnih resursa, njihov obim, pravila korišćenja i zaštite
- Definisane koridora za objekte od javnog interesa i utvrđivanje mehanizama korišćenja zemljišta do trenutka realizacije
- Definisane racionalnog razmeštaja komunalnih objekata, objekata javnih službi i prostora za sport i rekreaciju

Poboljšanje unutrašnje organizacije naselja

- razvijanje mreže sadržaja društvenih delatnosti u skladu sa razvojem naselja,
- odgovarajućim prostornim razmeštajem i merama zaštite izbegavati konfliktne situacije vezane za odnos pojedinih sadržaja prema stanovanju *trgovina, pojedini privredni sadržaji
- obezbeđivanje prostora za zelenilo, sport, rekreaciju i zajedničke potrebe,
- uređivanjem neuređenog građevinskog zemljišta planski usmeravati prostorni razvoj naselja.

Podizanje kvaliteta uređenosti naselja

- saniranje i obnavljanje degradiranih delova naselja,
- uređivanje i održavanje javnih površina,
- obnavljanje i uređivanje zaštićenih i posebno vrednih celina i građevina,
- usklađivanje namena i načina izgradnje sa značajem i vrednostima pojedinih delova naselja.

Podizanje nivoa komunalne opremljenosti naselja

- izgraditi hijerarhijski sređenu i funkcionalnu saobraćajnu mrežu za pešački, biciklistički i motorni stalni promet koja zadovoljava zahteve unutrašnjeg i tranzitnog saobraćaja u naselju,
- izgraditi i organizovati površine i objekte za saobraćaj u mirovanju koji zadovoljavaju potrebe grada,
- u skladu s potrebama organizovati javni prevoz putnika,
- izgraditi terminale i objekte za ostale vidove saobraćaja koji participiraju u saobraćajnom rešenju naselja,
- održavati tehničku ispravnost izgrađenih infrastrukturnih sistema,

1.2.2. **PODRUČJA PLANA**

Opis granica GP i građevinskog reona dati su u prilogu

DRUGI DEO

2. PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

Namena prostora u zahvatu ovog GP-a, zasnovana je na dugoročnoj projekciji demografskog i društveno-ekonomskog razvoja, mogućnostima koje pružaju prirodni i stvoreni činioci prostora i potrebama Bujanovca kao opštinskog centra.

Pri planiranju globalnih odnosa potrebnog zemljišta za pojedinačne osnovne funkcije, primenjeni su do sada kod nas poznati normativi i kriterijumi, uz njihovo prilagođavanje specifičnostima Bujanovca.

Teritoriju Generalnog plana čini: GRAĐEVINSKI REON i OSTALO ZEMLJIŠTE (poljoprivredno, šumsko i vodno zemljište). Vodno zemljište je bilansirano u okviru građevinskog reona. Planirani koncept namene površina, u okviru građevinskog reona, dat je u poglavlju 2.1.

2.1. GRAĐEVINSKI REON - javno i ostalo građevinsko zemljište

Građevinski reon podeljen je na URBANISTIČKE CELINE i BLOKOVE u okviru kojih su propisana PRAVILA UREĐENJA i PRAVILA GRAĐENJA, za zone javnog interesa i za površine koje nisu javnog karaktera.

Takođe, građevinski reon podeljen je na JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (obrazovanje, zdravstvo, dečja i socijalna zaštita, kultura, informisanje, uprava, administracija, dečja i socijalna zaštita, kultura, informisanje, sport i rekreacija, saobraćajni objekti, kao i mreža saobraćajne i komunalne infrastrukture) - poglavlje 2.1.2. i OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (stanovanje, privređivanje i usluge).- poglavlje 2.1.3.

2.1.1. PODELA GRAĐEVINSKOG REONA NA URBANISTIČKE CELINE

U gradu Bujanovcu, prepoznato je 16 zona - urbanih podcelina, koje po svom položaju, trenutnom korišćenju, karakteristikama izgrađene fizičke strukture i prepoznatom trendu razvoja, predstavljaju zaokružene celine sa određenim specifičnostima. (Grafički prilog - Urbanističke celine i blokovi).

CELINA 1 - ZONA GRADSKOG CENTRA obuhvata centralnu gradsku zonu površine oko 4.7ha koja je podeljena na 4 bloka, kao i linearne poteze uz glavne gradske saobraćajnice (ulice Karađorđa Petrovića i Kosovska) - delovi blokova (parcele uz ulice) 27 blokova. Ukupna površina celine je 45.9 ha. U okviru ove podceline koncentrisane su centralne gradske funkcije - administrativno-upravne, poslovne, kulturne, obrazovne i komercijalno-uslužne.

CELINA 2. - Obuhvata prostor između granice celine 1, 7 i 6 u severozapdnom delu grada. Podcelina 2 obuhvata manje delove postojećih stambenih zona i to u istočnom i južnom delu podceline, dok najveći deo zone obuhvata novoplanirana stambena zona. Nadovezuje se na potez linearnog centra (postojeće stambene zone) podceline 1 sa istočne strane, dok je

granica celine sa južne strane ulica Jaćima Đošića. Sa zapadne strane podcelina tangira novoplaniranu poslovno-radnu zonu. Površina podceline 2 je 66.3ha i obuhvata 14 blokova u celini, kao i delove 8 blokova koji pripadaju i zoni 1. Dominantna funkcija - stanovanje.

CELINA 3 - obuhvata prostor severno od centralne zone. Obodna istočna granica podceline je ulica Branka Radičevića, sa jugozapadne strane se nadovezuje na podcelinu 4. Površina zone je 63.5ha sa dominantnom stambenom funkcijom.

CELINA 4 - obuhvata prostor između Trnovačke reke, ulice Karađorđa Petrovića, a sa severne i zapadne strane se nadovezuje na podcelinu 3. Površina zone je 25.6ha. Karakter ove podceline opredeljuju postojeći industrijski pogoni, sportsko-rekreativni centar, komunalna zona i zonski park.

CELINA 5 - obuhvata prostor koji se sa severne i zapadne strane nadovezuje na podcelinu 1 (centralnu zonu), dok je granica sa istočne strane Trnovačka reka. Ova podcelina sastoji se od 21 bloka od kojih 9 delom pripadaju podcelini 1. Površina ove podceline je 52.5ha.

CELINA 6 - predstavlja prostor koji je sa severne strane ograničen ulicom Jaćima Đošića, sa istočne strane granicom vodozahvata, sa južne strane novoplaniranom gradskom saobraćajnicom i magistralnim putem, dok se sa istočne strane nadovezuje na granicu podceline 1. Osnovna karakteristika ove podceline je višefunkcionalni karakter prostora koga čine - novoplanirani srednjoškolski centar, postojeći industrijsko-proizvodni kompleks i novoplanirana poslovno-stambena zona uz Gnjilanski put. Podcelina se sastoji od 15 blokova od kojih se 3 bloka nalaze delimično u podcelini 1. Površina zone je 59.7ha.

CELINA 7 - obuhvata prostor uz obilazni put prema Velikom Trnovcu, počev od Gnjilanskog puta pa do Kosovske ulice na samoj granici plana. Dominantni karakter zone je novoplanirana poslovno-radna funkcija sa dopuskim komercijalnim, uslužnim i stambenim sadržajima. Površina ove zone je 50.3ha i obuhvata 14 blokova.

CELINA 8 - obuhvata prostor u severoistočnom delu grada. Oivičen je sa zapadne strane Trnovačkom rekom, sa severne strane granica podceline je poljoprivredna zona (podcelina 16), sa istočne strane pokalapa se sa granicom plana dok se sa južne strane nadovezuje na novoplanirani sportsko-rekreativni kompleks. Dominantna funkcija je stambena. Podcelina obuhvata 21 blok. Površina podceline je 46.6ha.

CELINA 9 - obuhvata prostor na krajnjem istočnom obodu grada, sa južne strane granica je magistralni put Beograd - Skoplje, sa zapadne strane granica je Trnovačka reka, sa severne strane se nadovezuje na novoplaniranu stambenu zonu u podcelini 8. Dominantna je sportsko-rekreativna funkcija (SRC i park šuma "Bivoda") upotpunjena stambenim i turističko ugostiteljskim sadržajima. Podcelina se sastoji od 5 blokova, a njena površina iznosi 65.7ha.

CELINA 10 - obuhvata zonu koja sa južne strane pruža do magistralnog puta, sa istočne strane obuhvata prostor između dva magistralna puta do granice plana, sa severne strane se nadovezuje na podcelinu 5 dok se sa zapadne strane završava u pojasu saobraćajne petlje. Dominantni su poslovno-komercijalni sadržaji koji se koncentrišu duž magistralnih pravaca, kao i zona višeporodičnog stanovanja. Podcelina se sastoji od 12 blokova ima površinu od 58.1ha.

CELINA 11 - obuhvata prostor između magistralnog puta E-75 sa severne strane, Južne Morave sa južne i Trnovačke reke (granice plana) sa istočne strane. Zona je mešovitog karaktera prepoznatljivih Celina - poslovanja, višeporodičnog i mešovitog stanovanja i sportsko-rekreativnih sadržaja. Sastoji se od 3 bloka (zone), a površina je 73.9ha.

CELINA 12 - obuhvata krajnji južni i jugoistočni deo grada , sa severne strane granica je delom magistralni put Beograd -Skoplje a delom reka Južna Morava.Kroz ovu podcelinu trasirane su železnička pruga i autoput i duž njih,u zapadnom delu , koncentrisani su proizvodni i uslužno-servisni sadržaji ,dok je istočni deo dominantno poljoprivrednog karaktera. Podcelina obuhvata 7 blokova i ima površinu od 229.9ha.

CELINA 13 - obuhvata krajnji jugozapadni deo grada , sa severne strane granica je reka Južna Morava a sa južne magistralni put Beograd-Skoplje. Prostor podceline čine poljoprivredne površine. Podcelina predstavlja kompaktnu zonu površine 112.1ha.

CELINA 14 - obuhvata krajnji zapadni deo grada duž gnjilanskog puta , sa južne strane granica podceline je reka Južna Morava dok se sa severne i severno-istočne strane graniči sa stambenim i stambeno-poslovnim zonama podcelina 6 i 7. Podcelina je dominantnog proizvodno-poslovnog karaktera. U okviru podceline nalaze se zaštitna zona vodoizvorišta i novoplanirani sportsko-rekreativni centar. Zonu čine 10 blokova a ukupna površina podceline je 164.2ha.

CELINA 15 - podcelina 15 nalazi se na zapadnom obodu (granici plana), sa istočne strane se nadovezuje na novoplaniranu poslovno-radnu zonu u okviru podceline 7. Prostor podceline predstavlja kompaktnu zonu koju čine poljoprivredne površine. Površina podceline je 57.3ha.

CELINA 16 - podcelina 16 nalazi se na krajnjem severnom delu gradskog područja (obuhvata plana), dok se sa južne strane graniči sa rubnom zonom izgrađenog gradskog tkiva. Prostor podceline predstavlja kompaktnu zonu koju čine poljoprivredne površine. Površina podceline je 235.9ha.

2.1.2. JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

KONCEPT PROSTORNOG RAZMEŠTAJA OBJEKATA DRUŠTVENOG STANDARDA

Planom se predlaže razvoj javnih službi zasnovan na principima održivog socijalnog razvoja uz maksimalno oslanjanje na lokalne specifičnosti, zahteve, potrebe, mogućnosti i ograničenja, što je u skladu sa opšte prihvaćenim potrebama i obavezama uključivanja lokalne zajednice u kreiranje sopstvene socijalne sredine.

Ravnopravnost svih korisnika u odnosu na mogućnosti korišćenja servisa javnih službi, treba da se ostvari odgovarajućom prostornom distribucijom objekata, kao i ujednačavanjem kvaliteta usluga.

POTREBE I MOGUĆNOSTI

Pogušćavanje stanovanja uvođenjem različitih tipova izgrađenosti sa ciljem efikasnijeg korišćenja gradskog građevinskog zemljišta, što posredno vodi ka povećanju obima potreba u domenu javnih službi-društvenih delatnosti.

Upotpunjavanje mreže objekata predškolskog vaspitanja i obrazovanja i stvaranje uslova za odgovarajući prostorni razmeštaj novih kapaciteta dečjih ustanova u perifernim delovima grada gde sada ne postoje ovakvi sadržaji.

Osnovni princip pri kreiranju planskog rešenja bio je decentralizacija osnovnih vidova društvene infrastrukture na ujednačen način, a glavni kriterijum - dostupnost primarnim servisima društvene infrastrukture.

S obzirom na težnje ka što efikasnijem i profitabilnijem korišćenju gradskog građevinskog zemljišta, posebno u centralnoj zoni, što vodi ka povećanju komercijalnih centralnih sadržaja, koncept razvoja primarnih javnih službi (osnovnog obrazovanja, dečje zaštite i primarne zdravstvene zaštite) ne predviđa aktiviranje novih lokacija u ove svrhe na pomenutom području centra grada.

Na prostornu distribuciju i mrežu objekata javnih službi uticale su, pre svega, postojeće i novoplanirane zone stanovanja većih gustina.

2.1.2.1. OBRAZOVANJE

OSNOVNO OBRAZOVANJE

Na području Generalnog plana Bujanovac 2020. danas rade 2 matične osnovne škole.

Očekivana populacija uzrasta 7-16 godina računajući trend demografskog razvoja i najavljene reforme (9 - razredne osnovne škole) brojaće oko 3002 učenika 2020. godine.

Izgradnja osnovnih škola u planskom periodu, odvijaće se prema sledećim kriterijumima:

- učionički prostor 2 m²/učeniku
- školski prostor..... 8 m²/učeniku
- školski kompleks.....20-25 m²/učeniku

Za očekivani broj učenika u 2020. godini potrebno je ukupno 3 matične osnovne škole i dve područne na teritoriji Generalnog plana. To podrazumeva izgradnju jedne matične osnovne škole i otvaranje dve nove područne škole, u planskom periodu. Matična škola planira se u sklopu nove zone stanovanja u okviru podceline 10, a nova područna odeljenja predviđena su u stambenim celinama 3 i 8.

Ukupna planirana površina zemljišta namenjene osnovnom obrazovanju iznosi oko 4.30ha.

Postojeće škole zadržavaju se na postojećim lokacijama uz poboljšanje uslova rada u njima kroz rekonstrukciju, dogradnju, nadgradnju i opremanje savremenim sredstvima, prema propisanim uslovima.

MUZIČKA ŠKOLA

Na području grada Bujanovca postoji jedna osnovna muzička škola u centralnoj gradskoj zoni. Postoji potreba za unapređenjem i proširenjem ove vrste sadržaja i to, pre svega, lociranjem u okviru postojećih i novoplaniranih školskih kompleksa. Planom se ne predviđa nova (izdvojena) lokacija muzičke škole. Površina prostora muzičke škole je 0.45ha.

SREDNJE OBRAZOVANJE

Na području Generalnog plana Bujanovca postoji samo jedna srednja škola koju pohađaju učenici srpske i romske nacionalnosti. Potrebu za srednjim obrazovanjem, učenici albanske nacionalnosti zadovoljavaju u školi u Bujanovcu, pa je iz tog razloga neophodna izgradnja novog srednjoškolskog centra, mešovitog tipa, koji bi trebalo da u narednom planskom periodu zadovolji potrebe svih učenika na prostoru grada Bujanovca.

Izgradnja srednjih škola u narednom periodu vršiće se prema sledećim kriterijumima:

- učionički prostor..... 2 m²/ učeniku
- školski prostor..... 8 m²/ učeniku
- školsko dvorište..... 20-25 m²/ učeniku

Nova lokacija za srednju školu planirana je u okviru podceline 6, Planirana površina školskog kompleksa je 2.9 ha. U okviru površine kompleksa planirani su i objekti đakog doma, kao i objekat predškolske ustanove.

2.1.2.2. ZDRAVSTVO

Na području Bujanovca formiran je samo Dom zdravlja, kao vid osnovne zdravstvene zaštite, a za potrebe stacionarne i visokospecijalizovane zaštite, stanovništvo Bujanovca upućeno je na Medicinski centar u Vranju.

OSNOVNA ZDRAVSTVENA ZAŠTITA

Razmeštaj novih objekata osnovne zdravstvene zaštite u planskom periodu, uslovljen je položajem lokalnih centara u okviru urbanističkih celina i zona.

Novi dom zdravlja planiran je u celini 6 u okviru novoplaniranog reonskog centra "Nova škola" na površini od 0.3ha prema sledećim kriterijumima i normativima u odnosu na broj stanovnika teritorije koju opslužuju:

- gravitaciono područje - broj stanovnika gravitacionog područja
- površina objekata 0,06 - 0,09 m²/ stanovniku
- površina zemljišta 0,4 - 0,6 m²/ stanovniku

Zdravstvene stanice, ambulante, dispanzeri, pojedine specijalističke ordinacije i apoteke, planirane su u okviru centara svih nivoa, bruto izgrađene površine objekata oko 750m², (0,037m²/stanovniku).

Objekti zdravstva u privatnom vlasništvu mogu se razvijati na lokacijama namenjenim zdravstvu, ali i u okviru planiranih centara, na pravcima povezivanja centara, ili u zonama stanovanja kao prateća delatnost, uz zadovoljenje propisanih normativa.

2.1.2.3. DEČJA I SOCIJALNA ZAŠTITA

A) DEČJA ZAŠTITA

Na području Generalnog plana Bujanovca postoji 1 dečja ustanova u celini 2 i 1 u celini 10 koja se u ovom trenutku koristi za smeštaj socijalno ugroženih kategorija. Generalno, na području grada ne postoji adekvatan obuhvat dece predškolskog uzrasta. Iz tih razloga, planom je predviđeno formiranje ustanova ovog tipa disperzno raspoređenih u okviru naselja, u zonama velikih gustina stanovanja, kako postojećih, tako i novoplaniranih.

Za očekivani broj dece u planskom periodu, a iz razloga ravnomernije distribucije ovih objekata na području grada, pored dva postojeća, planirane su još 4 lokacije predškolskih ustanova (u celinama 2, 3, 6 i 8) manjih površina i kapaciteta, uglavnom locirane uz planirane objekte osnovnih škola

Ukupna površina kompleksa dečjih ustanova je oko 2.5 ha.

U osnovnim školama, potrebno je planirati potrebne kapacitete za predškolski boravak dece. Rekreativne površine za najmlađe predviđene su u okviru parkova i u lokalnim sportskim centrima.

b) SOCIJALNA ZAŠTITA

Prema očekivanom razvoju Bujanovca, u skladu sa promenama u socijalnoj strukturi stanovništva i republičkim programima razvoja socijalnih institucija i ustanova, pored postojećih objekata, planiran je prostor za izgradnju socijalne ustanove (DOM ZA STARE) sa dnevnim centrom, prema sledećem normativu:

- 10 m² objekata/ korisniku
- 5 m² zemljišta/ korisniku.

Dom za stara lica je planiran u celini 5 na prostoru iza Doma zdravlja, uz Trnovačku reku. Površina planirana za ovu namenu je 0.6ha.

U okviru kompleksa nove srednje škole, planiran je prostor za smeštaj učenika - učenički dom, površine 0.7ha.

2.1.2.4. KULTURA, INFORMISANJE I RELIGIJA

Na području Generalnog plana postoji Dom kulture (celina 1). Ovaj objekat odgovara svojoj funkciji i zadržava se na svojoj lokaciji. Površina ovog objekta je 2620m².

Moguće je formirati odgovarajuće sadržaje namenjene kulturi u okviru novoplaniranih površina sportsko-rekreativnih centara (amfiteatar, otvoreni bioskop i sl.).

Objekti ili određeni prostori namenjeni delatnosti kulture lokalnog karaktera planiraju se ravnomerno, po lokalnim centrima, prema važećim normativima.

INFORMISANJE

U narednom periodu, izgradnja svih objekata informisanja, javnih ili u privatnom vlasništvu, može da se odvija u okviru centara svih nivoa ili u okviru drugih namena prema Pravilima građenja.

RELIGIJA

Na teritoriji GP-a izgrađeni su ili se grade verski objekti 2 verske zajednice:

- a) Islamska,
- b) Pravoslavna hrišćanska.

Izgradnja novih objekata ove vrste gradiće se u okviru centara svih nivoa, kao i u zonama stanovanja, prema posebnim uslovima i pravilima građenja.

2.1.2.5. ADMINISTRACIJA I UPRAVA

U postojećem stanju zemljište namenjeno za administrativno-upravne funkcije, nalazi se isključivo u zoni gradskog centra gde se uočava nekoliko lokacija u kojima su skoncentrisane upravne funkcije.

- 1.SO Bujanovac sa odgovarajućim službama
- 2.MUP Srbije
- 3.Opštinski sud i dr.

U narednom periodu objekti ove vrste gradiće se po potrebi u centrima svih nivoa (gradski, lokalni, linearni). Potrebni kapaciteti za ove objekte iznose 0,50 m² po stanovniku za gradski centar i 0,15m²/stanovniku za lokalne centre.

2.1.2.6.KOMUNALNI OBJEKTI

Nivo komunalne opremljenosti naselja u postojećem stanju ne zadovoljava propisane standarde. Planom su predviđeni objekti, sadržaji i potrebne površine za potrebe komunalnog uređenja naselja.

GROBLJA

Na području Generalnog plana postoje 2 lokacije groblja:

- muslimansko groblje
- pravoslavno groblje

Muslimansko groblje nalazi se severozapadno od gradskog centra, na izlazu iz gradskog područja prema Velikom Trnovcu. Gravitaciono područje je stanovništvo koje je naseljeno u severnom i severozapadnom delu grada od gradskog centra.

Uz gradsku saobraćajnicu koja centar Bujanovca povezuje sa naseljem Veliki Trnovac, planom se predviđa proširenje postojeće lokacije groblja za 1.2 ha, tako da je ukupna predviđena površina 2.7 ha.

Uslovi za uređenje:

- oko groblja (naročito duž pristupne saobraćajnice) podići pojas zaštitnog zelenila (živa ograda ili linearno zelenilo)
- opremiti lokaciju nedostajućim pratećim sadržajima
- organizaciju površine predviđene za proširenje urediti prema savremenim urbanističkim zahtevima, poštujući ekološko-sanitarne uslove

Pravoslavno groblje nalazi se severoistočno od gradskog centra. Kapacitet i komunalna opremljenost groblja ne zadovoljava potrebe u budućem planskom periodu.

Planom se predviđa proširenje postojeće lokacije groblja (1.8 ha) za (1.2 ha), tako da ukupna predviđena površina groblja iznosi 3.0 ha.

Planiranim proširenjem obezbediće se optimalna iskorišćenost lokacije, mada je ona još uvek neadekvatna, s obzirom na to da se nalazi u stambenom tkivu u blizini samog centra grada.

Uslovi za uređenje:

- obezbediti zaštitnu zonu (pojas) prema ostalim funkcijama podizanjem ograde (zelene ili kombinovane)
- uređenje groblja, komunikacija, grobnih mesta, zelenila i pratećih sadržaja mora biti za rang gradskog groblja

PREGLED LOKACIJA GROBLJA

TABELA 2.1.2.6.a

Groblje	Postojeća površ. ha	Proširenje ha	Ukupna površina ha
Muslimansko groblje	1.5	1.2	2.7
Pravoslavno groblje	1.8	1.2	3.0
Ukupna površina	3.3	2.4	5.7

OPŠTA PRAVILA

- postojeće površine i dalje koristiti za sahranjivanje (prema Opštinskoj odluci),
- zone proširenja uređivati prema planskom aktu i pratećoj dokumentaciji,

PIJACE

Sistem pijaca na području plana čine: zelene, kvantaška i stočna pijaca. One ujedno predstavljaju i delove lokalnih centara, formiranih u pojedinim postojećim i novoplaniranim stambenim zonama.

Pri lociranju pijačnih punktova, vođeno je računa da imaju ravnomerno gravitaciono područje, jer je postojeća zelena pijaca dislocirana u odnosu na centar grada (jugoistočni deo u blizini autoputa), pa je samim tim i teže dostupna za stanovništvo iz severnih i zapadnih delova grada.

Gradski pijačni punkt koji je funkcionisao u samom gradskom centru, dislocira se u njegovu neposrednu blizinu, u ul. Kralja Milutina.. Planirano je da funkcionisanje ovog punkta bude povremeno, uz mogućnost višenamenskog korišćenja prostora.

Zelena pijaca (1.1 ha) se zadržava na postojećoj lokaciji.

Uređenje i opremanje ove lokacije uskladiti sa mogućnošću višenamenskog korišćenja i transformacije na viši nivo snabdevanja.

Mikropijaca "Novo naselje" (0.3ha) nalazi se u severnom delu grada, u okviru novoplanirane stambene zone.

Način uređenja prilagoditi mogućnosti višenamenskog korišćenja.

Mikropijaca "Nova škola" (0.5ha) planirana je u zapadnoj zoni gradskog područja, u okviru lokalnog centra za potrebe stanovništva okolne gravitirajuće postojeće i novoplanirane stambene zone.

Način korišćenja prilagoditi mogućnosti višenamenskog korišćenja.

Stočna pijaca zadržava se na postojećoj lokaciji, iako se praktično nalazi u zoni stanovanja (u južnoj rubnoj zoni prema autoputu) , usled poštovanja ustaljenih navika i običaja stanovništva. Planom se predviđa postepena transformacija postojeće namene u viši nivo funkcionisanja,

Način uređenja i opremanja ove lokacije sprovoditi fazno (stočna pijaca-**kvantaška pijaca** - distributivni centar za snabdevanje). Površina predviđena za ovu namenu je oko 3.85ha.

Nivo opremljenosti ove lokacije:

- osnovna (obavezni sadržaji) opremljenost predstavlja 1.fazu realizacije i čine je uređeni plato, obezbeđena komunalna infrastruktura, ograđen i ozelenjen prostor, vaga, veterinarska služba, uz primenu propisanih sanitarnih i ekoloških uslova
- potpuna opremljenost podrazumeva objekte i sadržaje savremene stočne pijace.

Komunalna zona 1 je planirana u južnom delu naselja na površini od 4,50 ha. Saobraćajno je dobro povezana sa gravitacionim područjem. U okviru ove zone planirana je **kvantaška i stočna pijaca** sa veterinarskom stanicom. Planirana je fazna realizacija ove zone tako da do kraja planskog perioda preraste u distributivni centar za poljoprivredne proizvode.

Uslovi za uređenje ove zone:

- uraditi potrebnu dokumentaciju za faznu realizaciju zone,
- realizaciju sadržaja sprovoditi poštujući ekološko-sanitarne uslove

PREGLED LOKACIJA PIJACA

TABELA 2.1.2.6.b

Lokacija	Površina (ha)
Zelena pijaca	1.1
Mikro pijaca "Novo naselje"	0.3
Mikro pijaca "Nova škola"	0.5
Kvantaška pijaca*	1.8*
Stočna pijaca*	2.4*
UKUPNO	4,2

Komunalna zona - vašarište predviđena je u zoni između autoputa i magistralnog puta. S obzirom na veliku komunikativnost lokacije, uvodno područje u grad, kao i dobru saobraćajnu povezanost sa ostalim delovima grada, ovaj prostor bi mogao da dobije višefunkcionalni karakter povremenih ili stalnih sajamskih aktivnosti, upotpunjen komercijalnim i uslužnim delatnostima u okviru zone. Takođe, s obzirom na veliku komunikativnost ovog prostora, između auto-puta i magistralnog puta, ova lokacija bi bila i najpovoljnija za regionalni tržišni centar i mega markete.

Prostor je neophodno opremiti potrebnom komunalnom infrastrukturom, urediti pristupe, prostor za stacionarni saobraćaj. Neophodno ozelenjavanje čitavog kompleksa, naročito uz zonu autoputa.

Uslovi za uređenje ove zone:

- uraditi potrebnu dokumentaciju za faznu realizaciju zone,
- realizaciju sadržaja sprovesti poštujući ekološko-sanitarne uslove

Komunalno-distributivni centar 3 u severnom delu grada u okviru novoplanirane stambeno-poslovno-radne zone ima površinu od 2.3 ha. U okviru ove zone predviđeni su sledeći sadržaji: kvantaška pijaca, distributivni centar za snabdevanje, manji terminal za putnički i teretni saobraćaj, itd. Takođe u okviru ove zone, moguća je izgradnja većih mega marketa, s obzirom na velike planirane okolne stambene površine.

Ova zona ima dobru pristupačnost, veliku komunikativnost i nalazi se uz obilazni prsten koji vodi prema Velikom Trnovcu.

Uslovi za uređenje ove zone:

- uraditi potrebnu dokumentaciju za faznu realizaciju zone
- realizaciju sadržaja sprovesti poštujući ekološko-sanitarne uslove

Upravljanje otpadom i sanitarna deponija čvrstog komunalnog otpada

Upravljanje otpadom i postojećom deponijom, u postojećem stanju se može oceniti kao preventivni i privremeni način sprečavanja nekontrolisanog "rasipanja" otpada u prostoru, narušavanja pejzažnih vrednosti i sprečavanja zagađivanja površinskih i podzemnih voda, zemljišta i vazduha i životne sredine u najširem značenju reči.

Postojeći način upravljanja komunalnim otpadom i postojeća deponija (smetlište) ne ispunjavaju zahtevane ekološke norme i principe. Površina postojeće deponije-gradskog smetlišta ne zadovoljava ni minimum kriterijuma za tu namenu (Pravilnik o kriterijumima za određivanje lokacije i uređenje deponije otpadnih materija ("Sl. gl. RS" br. 54/92).

Iz tih razloga a u cilju zaštite životne sredine od zagađivanja površina postojeće deponije je planirana za sanaciju, rekultivaciju i bezbedno zatvaranje.

Planom upravljanja komunalnim otpadom na nacionalnom nivou naselje Bujanovac je u mreži transfer stanica sa naseljima Preševo, Trgovište, Bosilegrad, Surdulica i Vladičin Han. Prema odredbama Plana deponovanje otpada usmereno je na regionalnu deponiju "Meteris" u Vranju. Regionalizacijom i Planom upravljanja otpadom Republike Srbije u Bujanovcu je predviđena transfer stanica. Izbor lokacije za transfer stanicu mora biti usklađen sa Zakonom o zaštiti životne sredine, Zakonom o proceni uticaja na životnu sredinu, Zakonom o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivanja životne sredine, (sve "Sl. gl. RS" br. 135/04). Na osnovu sagledavanja stanja u oblasti upravljanja otpadom za područje Bujanovca može se zaključiti da:

- organizacija sakupljanja i transporta nije na zahtevanom nivou,
- jedini metod tretmana komunalnog otpada je deponovanje,
- otpad koji nastaje u naselju, proizvodnim pogonima i na javnim površinama je raznorodan i neadekvatno tretiran,
- neadekvatna i nedovoljna je prateće opremanje zona i lokacija potrebnim komunalnim mobilijarom,
- ne postoji potrebna lokalna normativa koja reguliše komunalni red i upravljanje otpadom.

2.1.2.7. ZELENILLO

Karakteristika zelenih površina je nedostatak uređenih površina u funkciji javnog zelenila. Prostorne mogućnosti daju dobru osnovu za pejzažno uređenje naselja.

Koncepcija planiranja i uređenja zelenila predstavlja održivo korišćenje i uređivanje zelenih površina u građevinskom reonu i zaleđu naselja.

Zelenilo u građevinskom reonu čine:

- gradski park,
- zonski park,
- reonski park,
- park-šuma,
- linearno zelenilo,
- zaštitno zelenilo,

Zelenilo van građevinskog reona čine:

- postojeće šume,
- površine planirane za pošumljavanje,
- poljoprivredno zemljište,

Zelenilo u građevinskom reonu se prostire na površini od 41.0 ha i predstavljeno je sledećim kategorijama:

Gradski park "CENTAR" je postojeći park na površini od 0.65 ha. Zauzima centralni položaj i ima ekološko-pejzažni i tradicionalni značaj. S obzirom na postojeće stanje potrebno je izvršiti rekonstrukciju i revitalizaciju ove površine.

Uslovi za uređenje ovog parka su:

- izvršiti valorizaciju postojećeg zelenila i kartiranje vrednih vrsta,
- uraditi ekološko-biološku podlogu i tome prilagoditi izbor vrsta sadnog materijala,
- dozvoljene su autohtone i alohtone dekorativne vrste,
- dozvoljeni su elementi pasivne rekreacije i prateći mobilijar.

Zonski park "TRNOVAČKA REKA" je specifična površina sa obe strane reke u severnom delu naselja. Prostire se na površini od 5.70 ha.

Uslovi za uređenje ovog parka su:

- ozelenjavanje ove površine sprovesti prema kriterijumima koji važe za uređenje gradskog parka,
- izbor vrsta zasnovati pretežno na autohtonim dekorativnim sadnicama,
- integrisati obale reke i vodenu površinu u funkciju zonskog parka,
- dozvoljeni su elementi izletničkog turizma i prateći mobilijar.

Zonski park "Novo naselje" je planiran u okviru zone višeporodičnog stanovanja sa privređivanjem, na površini od 1.9 ha.

Uslovi za realizaciju i uređenje ovih parkova su:

- obavezna izrada potrebne dokumentacije,
- dozvoljeni su elementi sportsko-rekreativnih sadržaja i prateći mobilijar,

-pešačkim komunikacijama parkove povezati sa zonama stanovanja u okruženju.

Reonski park "VRTIĆ" je višefunkcionalna zelena površina na 0.7ha. Ima pejzažno-ekološki značaj kao i funkciju pasivne rekreacije.

Uslovi za urećenje ovog parka su:

- posebnu pažnju posvetiti organizaciji šetnih staza i niša za sadržaje dečjeg mobilijara,
- izbor vrsta sadnog materijala zasnovati na vrstama živih boja tokom vegetacionog perioda u kombinaciji sa četinarima ,
- vrste za ozelenjavanje ovog parka moraju zadovoljavati i posebne uslove (bez bodlji i trnova, bez otrovnih plodova i dr.).

Reonski park "Nova škola " je planiran na površini od 1.3 ha.

Reonski park "Naim Frašeri" je planiran na površini od 1.2ha. Nalazi se u zoni kompleksa osnovne škole "Naim Frašeri" i čini zaokruženu funkcionalnu celinu sa obrazovnim i rekreativnim sadržajima, a u neposrednom okruženju stambenog naselja.

Uslovi za realizaciju i uređenje ovih parkova su:

- obavezna izrada potrebne dokumentacije,
- dozvoljeni su elementi sportsko-rekreativnih sadržaja i prateći mobilijar,
- pešačkim komunikacijama parkove povezati sa zonama stanovanja u okruženju.

Park-šuma "BIVODA" je planirana na površini od 13.6 ha u istočnom delu naselja. Planirana park-šuma će imati zaštitnu, pejzažnu, sportsko-rekreativnu, izletničku i turističku funkciju.

Uslovi za uređenje park-šume su:

- uraditi ekološko-biološku osnovu planirane površine,
- uraditi plan pejzažnog uređenja,
- izbor vrsta sadnog materijala zasnovati na autohtonim, dekorativnim vrstama,
- dozvoljeni su elementi sporta i rekreacije, izletničke i turističke ponude i prateći mobilijar,
- za sve aktivnosti na uređivanju ove površine potrebno je pribaviti saglasnosti kao i prateću dokumentaciju (analizu i procenu uticaja).

Park-šuma "GROBLJE" je planirana na površini od 4.4 ha u severnom delu naselja, na obodu gradskog tkiva. Planirana park-šuma će imati, pre svega, zaštitnu, pejzažnu i sportsko-rekreativnu funkciju, s obzirom da ovaj deo grada nema uređenih i ozelenjenih javnih prostora.

Uslovi za uređenje park-šume su:

- uraditi ekološko-biološku osnovu planirane površine,
- uraditi plan pejzažnog uređenja,
- izbor vrsta sadnog materijala zasnovati na autohtonim, dekorativnim vrstama,
- dozvoljeni su elementi sporta i rekreacije
- za sve aktivnosti na uređivanju ove površine potrebno je pribaviti saglasnosti kao i prateću dokumentaciju (analizu i procenu uticaja).

Zelenilo specifičnog karaktera u savremenoj urbanističkoj koncepciji uređenja prostora podrazumeva funkcionalno ozelenjavanje specifičnih celina.

Takve zelene površine kao element u oblikovanju prostora, imaju i funkcionalan značaj:

- zelene površine radnih kompleksa
- zelene površine školskih kompleksa
- zelene površine dečjih ustanova
- zelene površine zdravstvenih ustanova
- zelene površine grobalja.

U postupku rekonstrukcije, revitalizacije i podizanja novih zelenih površina, izbor vrsta prilagoditi nameni prostora, uslovima lokacije i funkciji zelenila:

- zelenilo radnih zona ima zaštitno-dekorativnu funkciju, izbor vrsta zasnovati na brzorastućim, širokolisnim lišćarima i primešanim četinarima,
- školski kompleksi i dečje ustanove ozelenjavati visokodekorativnim vrstama interesantnih morfoloških karakteristika
- zelenilo zdravstvenih ustanova ima dekorativno-zaštitnu funkciju, a izbor vrsta zasnovati na autohtonim, baktericidnim, insekticidnim vrstama, ibegavajući žalosne forme
- zelenilo groblja ima dekorativno zaštitnu funkciju, a izbor vrsta prilagoditi nameni: zimzelene i listopadne sadnice žalosnih i piramidalnih formi. Zaštitno zelenilo drvorednog tipa ili žive ograde obavezni su sadržaji uređenja.
- fragmenti šuma u građevinskom području se zadržavaju i uređuju kao lokacije sa prioritonom zaštitnom funkcijom.

Blokovsko zelenilo je važan segment u koncepciji ozelenjavanja naselja. U zonama stanovanja visokih gustina - blokovsko zelenilo urediti kombinacijom travnatih površina i solitarnih stabala autohtone vegetacije.

U zonama srednjih i niskih gustina, ozelenjavanjem parcela obezbediti optimalno učešće zelenila.

Linearno zelenilo čine ulični drvoredi, zelenilo uz rečne tokove i zelenilo u zoni autoputa. Osnovna funkcija ovog zelenila je zaštitno-pejzažna.

Ulični drvoredi kao glavna zelena "infrastruktura" su planirani kao jednostrani ili obostrani prema prostornim mogućnostima, tako da povezuju glavne zelene površine i urbano tkivo sa zaleđem.

Uslovi za podizanje uličnih drvoreda:

- formirati jednostrane ili obostrane drvorede prema prostornim mogućnostima,
- izbor vrsta zasnovati na dekorativnim autohtonim sadnicama kao i dekorativnim egzotama.

Zelenilo uz rečne tokove su veliki zeleni masivi, planirani kao prioritetni zaštitni pojas i kontrolisane sportsko rekreativne aktivnosti.

Uslovi za ozelenjavanje ovih zona i pojaseva:

- osnova zelenila je autohtona vegetacija,
- sprovesti mere kontrolisane prorede i obnove nedostajućih vrsta u cilju uspostavljanja ekološke ravnoteže,
- dozvoljeno je formiranje rekreativnih staza,
- sve radove u priobalju obavljati prema vodoprivrednim uslovima.

Zelenilo u zoni auto puta ima zaštitno-pejzažnu funkciju. Širinu zaštitnog pojasa formirati prema konkretnim uslovima.

Uslovi za formiranje ovih pojaseva:

- prema funkciji pojasa u prostoru moguće je formirati "jednospratne i višespratne" pojaseve,
- izbor vrsta za uređivanje ovih zona zasnovan je na kombinaciji visokih, srednjih i niskih lišćara, četinara i žbunastih vrsta.

Zelenilo van građevinskog reona zauzima površinu od 520 ha.

Postojeće šume u zaleđu naselja imaju prioritetnu zaštitnu funkciju i predstavljaju faktor ekološke ravnoteže. Iz tih razloga planirano je zadržavanje postojećih površina uz primenu mera nege i podizanje kvaliteta šumskih površina.

Planirane površine za pošumljavanje su tereni isključeni za gradnju i imaju prioritetnu funkciju zaštite.

2.1.2.8. SPORT I REKREACIJA

Sagledavajući postojeće kapacitete i mrežu rekreativnih prostora na području grada Bujanovca, uočava se:

- Veoma mali standard i siromašna struktura javnih i ostalih rekreativnih prostora po stanovniku na nivou teritorije grada, odnosno, procenat zastupljenosti u odnosu na površinu teritorije grada. Postoji samo jedan sportsko rekreativni gradski centar, lociran u centralnom gradskom području.
- Posebnu pogodnost za razvoj rekreativnih sadržaja čine Trnovačka reka i Južna Morava, koje gotovo uopšte, u smislu sportsko-rekreativno-turističke ponude nisu iskorišćene, pa u tom smislu, pretpostavljaju adekvatno uređenje i opremanje za aktivno korišćenje.
- Izrazita je slaba šumovitost terena

2.1. Prirodne vrednosti kao potencijal i ograničenje

- Gradski park je jedini uređen i ozelenjen prostor grada. Nalazi se u samom gradskom centru, uz kojeg je smešten vrtić, a u neposrednoj blizini je muzička škola. Park zauzima relativno malu površinu grada, ali predstavlja značajan potencijal za razvoj urbane rekreacije.
- Reke i vodotoci. Trnovačka reka i Južna Morava predstavljaju prirodno bogatstvo Bujanovca, i treba ih iskoristiti kao okosnicu razvoja rekreativnih površina u Bujanovcu. Trnovačka reka protiče praktično obodom najizgrađenijeg gradskog tkiva (sa istočne strane) i svojim položajem u gradskoj strukturi predstavlja potencijal za povezivanje različitih gradskih sadržaja i prostora. Južna Morava predstavlja rekreativni i turistički potencijal. Pristupi reci nisu adekvatno uređeni i opremljeni.
- Morfologija terena ne omogućava isticanje vizura i repernih tačaka s oblirom na dominantan nizijski karakter, pa u tom smislu, teren treba iskoristiti za razvoj većih sportsko-rekreativnih terena i kompleksa.
- Velike slobodne površine naročito uz rečne tokove, pogodne za razvoj rekreativnih zona i kompleksa

2.2. Stvorene vrednosti kao potencijal i ograničenje

- Lokacija postojećih sportsko-rekreativnih centara, zelenila i parkova. Ovaj faktor deluje višestruko: u smislu povezivanja rekreativnih prostora i uspostavljanje buduće kontinualne mreže rekreativnih prostora
- Stambene zone u kojima nije ostvarena adekvatna gravitaciona dostupnost rekreativnih prostora, ukazuje na potrebu realizacije novih prostora
- Društvene delatnosti: kultura, religija, zdravstvo, obrazovanje, socijalna zaštita
- Ostali uticajni faktori na lokacije rekreativnih prostora u Bujanovcu su: stambene zone visoke i srednje gustine naseljenosti, koncentracija tericjarnih delatnosti, neizgrađeni prostori u građevinskom području i van njega, poljoprivredno zemljište.

CILJEVI RAZVOJA REKREATIVNIH PROSTORA

Sadržaj, korišćenje i uređivanje prostora za rekreaciju se planiraju u cilju što boljeg zadovoljenja rekreativnih potreba stanovnika i posetilaca grada, unapređenja ekoloških kvaliteta urbane sredine, kao i doprinosa privrednom razvoju grada.

- Obezbeđenje bogate i složene strukture različitih prostora za rekreaciju i stepena rekreativnog korišćenja i uređenja
- Obezbeđenje pristupačnosti rekreativnih prostora na pešačkim distancama što širem krugu korisnika
- Obezbeđivanje kontinuiteta u funkcionalnom i prostornom povezivanju rekreativnih prostora: nadovezivanjem, integrisanjem, koncentracijom, povezivanjem sličnih i različitih prostora
- Prirodne i stvorene vrednosti urbanog predela Bujanovca su istovremeno i potencijali i ograničenja za određene načine korišćenja i uređivanja rekreativnih prostora u gradu

PRAVCI RAZVOJA MREŽE REKREATIVNIH PROSTORA

1. Mogućnosti unapređenja postojećih rekreativnih prostora
 - Zaštita prostora primarnog ekološkog/estetskog značaja- vodotoci
 - Uvećanje raznovrsnosti sadržaja u postojećim prostorima
 - Uređenje prostora za rekreaciju
2. Mogućnosti uvođenja novih rekreativnih prostora i sadržaja
 - **Unapređenje ponude različitih rekreativnih sadržaja:**
Sportsko-rekreativni sadržaji: Akva centar Bivoda: izgradnja otvorenih i zatvorenih rekreativnih bazena sa raznim vodenim atrakcijama; zatvoreni i otvoreni teniski tereni (u zoni Bivode i u zoni oko crkve); uređenje plaže na obali Južne Morave; staze-trim, šetne, biciklističke, itd.
 - Kulturno-zabavno-edukativni sadržaji: različiti tematski parkovi i dečja igrališta i radionice; kulturno-edukativno-zabavni prostori
 - Formiranje centara slobodnog vremena koji nude raznovrsne rekreativne sadržaje i aktivnosti iz oblasti kulture, sporta i rekreacije, edukacije, ugostiteljstva. Namenjen je korišćenju u slobodno vreme, u toku cele godine, na otvorenom i zatvorenom prostoru. U okviru područja grada Bujanovca, predloženo je nekoliko različitih centara slobodnog vremena koji predstavljaju aktiviranje postojećih potencijala prostora. Gradski sportski centar mogao bi biti proširen brojnim sadržajima rekreacije i zabave čime bi se povećala njegova privlačna moć i intenzitet korišćenja u toku cele godine
3. Razvoj mreža povezujućih rekreativnih prostora

- Zelena mreža: prostori parkova, park šuma i polja, prodori prirode u grad, punktovi koncentracije prirode u izgrađenom području. Poželjno je da ovi prostori budu povezani u sistem. Takođe je važno da budu dobro locirani u pravcu duvanja preovlađujućih vetrova i da obezbeđuju adekvatno provetravanje grada
- Plava mreža: Od načina uređivanja i korišćenja vode i priobalnog prostora zavisi i njihov rekreativni potencijal. Vodotoci treba da predstavljaju pozicije lociranja linearnih rekreativnih poteza i centara
- Crvena mreža rekreativnih prostora obuhvatala bi pretežno izgrađene otvorene prostore koji bi adekvatnim povezivanjem i uređenjem mogli unaprediti kvalitet puta do glavnih rekreativnih prostora, pri čemu mreža javnih sadržaja i tercijalnih delatnosti predstavlja osnovu i potencijal za njen razvoj. Uređenje ovih prostora podrazumevalo bi viši nivo opremanja i uređenja.

PLANSKI KONCEPT

Razvoj sporta i aktivne rekreacije podrazumeva i dobro organizovanu mrežu sportskih i terena za aktivnu i pasivnu rekreaciju različitog ranga, koji funkcionalno i sadržajno zadovoljavaju potrebe svih kategorija stanovnika. S obzirom na to da u Bujanovcu postoji samo jedan gradski sportski centar i da je evidentan nedostatak rekreativnih prostora, a da gradsko područje nudi brojne potencijale za razvoj ovih sadržaja, osnovni koncept planiranja i distribucije rekreativnih površina i objekata ogleda se u uspostavljanju kontinualne mreže sportsko rekreativnih površina sledećih kategorija:

- gradski sportski centar
- sportsko-rekreativni centri
- reonski sportski centri

Poželjno je da se broj i raznovrsnost rekreativnih prostora uveća na celoj teritoriji grada, ali primarno u zonama u kojima ne postoje rekreativni prostori ili postoje u minimalnom obimu.

Gradski sportski centar "HALA" zauzima površinu od 4.00 ha. Planom se predviđa proširenje lokacije sportsko-rekreativnog centra prema Trnovačkoj reci. Novoplanirani sadržaji u okviru sportskog centra je zatvoren bazen i otvoreni sporski tereni.

Postojeća je lokacija ima specifičan prostorni položaj koji zahteva i posebne uslove uređenja.

Uslovi za njegovo dalje uređenje su:

- postojeće sadržaje podići na viši stepen uređenja za potrebe bavljenja vrhunskim sportom,
- novi sadržaji za sportsko-rekreativne aktivnosti moraju biti komplementarni postojećim,
- funkcionalno ozelenjavanje podrazumeva podizanje travnjaka za intenzivno gaženje, dekorativnih grupacija i solitarnih stabala sa ukrasnim šibljem koje mora zadovoljiti pejzažne uslove i uslove zaštite,
- pešačkim komunikacijama centar povezati sa okruženjem.

Sportsko-rekreativni centar "Crkva" je centar na površini od 18.0 ha namenjen sportu i aktivnoj rekreaciji. Centar se nalazi uz rečni pojas Južne Morave u zaleđu crkvenog kompleksa, okružen stambenim objektima višeporodičnog i mešovitog stanovanja. Pored otvorenih terena za sport i rekreaciju planira se izgradnja zatvorenog bazena.

Uslovi za uređenje su:

-sadržaje za sportsko rekreativne aktivnosti (objekte, terene, staze) usaglasiti planom pejzažnog uređenja sa zelenilom kao dominantnom funkcijom,

- obavezna je izgradnja pratećih sadržaja usluge, trgovine i ugostiteljstva
- pešačkim komunikacijama sportsko rekreativni centar povezati sa neposrednim okruženjem, a prostor prema crkvi posebno ozeleniti.

Zonski sportsko-rekreativni centar "Bivoda" je centar na površini od 25.0 ha, namenjen sportu i aktivnoj rekreaciji. Lokacija centra predstavlja afirmaciju prirodnih i stvorenih potencijala prostora - neposredna blizina Trnovačke reke, kontaktna zona sa područjem Bujanovačke Banje, lokacija fabrike vode "Bivoda" i "Heba", stambena zona u neporednom okruženju, dobra saobraćajna povezanost i dostupnost, blizina ugostiteljsko-turističko-smeštajnih kapaciteta, itd.

U okviru kompleksa, osim uobičajenih sportskih aktivnosti, poželjno je razvijati prostore i funkcije višeg standarda, kompleksa otvorenih i zatvorenih bazena, akva centar, teniski tereni, trim staze, itd.

Uslovi za uređenje su:

- koncepciju organizacije i uređenja zasnovati na povezivanju sa sadržajima iz neposrednog okruženja (kompleks park šume i turističko rekreativnom zonom);
- ozelenjavanje kompleksa zasnovati na kombinaciji autohtonih lišćara i četinarskih vrsta.

Zonski sportsko-rekreativni centar "Naim Frašeri" (1.9ha) nalazi se u zoni uz istoimenu osnovnu školu. Nedostatak pratećih funkcija, pa i sportsko rekreativnih u ovoj stambenoj zoni, koja je populaciono i najbrojnija, uslovalo je formiranje punkta ovakvog sadržaja, koji bi trebalo da zadovolji svakodnevne potrebe stanovništva za sportom i rekreacijom.

- Sadržaji u okviru kompleksa su:
- tereni za male sportove i rekreaciju, fudbalski tereni, košarkaški tereni i specifični sadržaji
- prostori za pasivnu rekreaciju dece, prateći sadržaji i ozelenjavanje.
- izgradnja zatvorenog bazena

Zonski sportsko-rekreativni centar "Izvorište" površine 11.0 ha. Nalazi se uz zaštitnu zonu vodoizvorišta, duž toka reke Binačke Morave. Ovaj prostor ujedno čini i razdelni prostor između poslovno-radne zone duž Gnjilanskog puta i zone izvorišta, pa osim osnovne sportsko-rekreativne funkcije, ima i zaštitnu funkciju. U neposrednoj blizini nalazi se i stambeno poslovna zona uz Gnjilanski put. Gravitirajuće područje je uglavnom stanovništvo iz severnog i zapadnog dela područja.

Sadržaji sportsko-rekreativnog centra:

- integrisati tok Južne Morave elementima pasivne ili aktivne rekreacije u funkciju zonskog centra;
- dopuniti centar nedostajućim sadržajima za sport, aktivnu i pasivnu rekreaciju;
- uređene plaže uz rečni tok
- prateći sadržaji trgovine, ugostiteljstva i zabave
- prostor ozeleniti i pejzažno urediti

Reonski sportsko-rekreativni centar "Vrtić" površine oko 0.5ha, namenjen je za rekreaciju stanovništva iz neposrednog okruženja. Pretežni sadržaji su tereni za male sportove i prostor za pasivnu rekreaciju dece. Ozelenjavanje ovog prostora zasnovati na autohtonim dekorativnim vrstama.

Reonski sportsko-rekreativni centar "Nova škola" površine oko 0.85 ha. Namijenjen je sportsko-rekreativni sadržajima aktivne i pasivne rekreacije. Nalazi se u središtu stambene zone i uz kompleks novoplanirane srednje škole.

- Sadržaji u okviru kompleksa su:
- tereni za male sportove i rekreaciju, košarkaški tereni i specifični sadržaji
- prostori za pasivnu rekreaciju dece, prateći sadržaji i ozelenjavanje.

Reonski sportsko-rekreativni centar "Novo naselje" površine oko 0.7ha. Namijenjen je sportsko-rekreativnim sadržajima aktivne i pasivne rekreacije. Nalazi se u središtu stambene zone.

- Sadržaji u okviru kompleksa su:
- tereni za male sportove i rekreaciju,
- prostori za pasivnu rekreaciju dece, prateći sadržaji i ozelenjavanje.

Tereni za male sportove i dečja igrališta se mogu realizovati prema lokalnim zahtevima i potrebama za rekreaciju svih kategorija stanovnika iz neposrednog okruženja.

Blokovska igrališta

Pri uređenju novih blokova i rekonstrukciji postojećih obezbediti prostor za blokovska igrališta za dnevnu rekreaciju i opremiti pratećim mobilijarom.

TABELA 2.1.2.8

Kategorija	Naziv	Površina
Gradski sportski centar	"Hala"	3.20
Zonski sportsko-rekreativni centar	"Crkva"	14.80
	"Bivoda"	25.70
	"Naim Frašeri"	1.90
Reonski centri za sport i rekreaciju	"Izvorište"	11.90
	"Vrtić"	0.40
	"Novo naselje"	0,30
	"Nova škola"	0.80
Blokovska igrališta		
UKUPNO		59.00ha

2.1.2.9. MREŽE I OBJEKTI SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA NA OKRUŽENJE

2.1.2.9.1. DRUMSKI SAOBRAĆAJ

Saobraćajne veze sa okruženjem

Osnovne veze sa širim okruženjem Bujanovac će ostvariti sa najvažnijim autoputskim koridorom u našoj zemlji, koji istovremeno pripada i mreži evropskih puteva (koridor X). Ulična mreža naselja biće povezana sa autoputskim koridrom u nastavku ulice Jezerske. Predložena trasa autoputa pruža se po pravcu jugozapad-severoistok, južno od naselja.

Vezu sa širim okruženjem Bujanovac će ostvariti i regionalnim putem R-125 prema Gnjilanu i Prištini kao i postojećom trasom magistralnog puta M-1 Beograd - Niš.

Ulična mreža

Planirana ulična mreža Bujanovca ima u osnovi radijalno-prstenasti koncept. Autoputski i železnički koridor prolaze južno od naselja neometajući saobraćajne tokove u naselju. Priključak na autoput (petlja) generalnim projektom locirana je severno od Bujanovca (izvan granice Generalnog plana).

U planskom periodu uličnu mrežu Bujanovca činiće:

- autoput
- gradske magistrale,
- gradske saobraćajnice i
- sabirne saobraćajnice

Pored autoputa, koji opslužuje najveći deo tranzitnog i deo ciljnog saobraćaja, kao najviši rang na uličnoj mreži Bujanovca javljaju se gradske magistrale koje se prostiru duž ulazno-izlaznih pravaca.

Kategoriju gradskih magistrala u planskom periodu činiće sledeće saobraćajnice:

- pravac postojećeg magistralnog puta Beograd - Skoplje
- pravac ulice Gnjilanski put i
- pravac ulica Karađorđa Petrovića, Bore Stankovića i Nikole Tesle.

Gradske saobraćajnice povezuju sabirne saobraćajnice sa gradskim magistralama i stambene zone sa gradskim centrom i drugim sadržajima. Ove saobraćajnice opslužuju najveći deo lokalnog saobraćaja, pri čemu se poklapaju sa sledećim ulicama:

- poluprsten na pravcu puta za Veliki Trnovac sa novim deonicama od postojećeg magistralnog puta do puta za Gnjilane i od puta za V.Trnavac do puta za Bujanovačku banju i istog magistralnog puta
- pravac regionalnog puta R-214 Niš-Skoplje,
- pravac ulice Jezerska sa vezom do železničke stanice,
- pravac ulica Stepe Stepanovića i Branka Radičevića sa novim deonicama i
- pravac Lopardinskog puta.

Ostale rangirane saobraćajnice pripadaju rangu sabirnih saobraćajnica.

Osnovni zadatak planiranog sistema ulične mreže u narednom periodu je da prihvati i kvalitetno opsluži lokalni saobraćaj i to pre svega sa svrhom stan-posao i da obezbedi uvođenje daljinskog saobraćaja na najvažnijim ulazno-izlaznim pravcima.

Stacionarni saobraćaj

Značajna nesaglasnost između prostornih mogućnosti i zahteva za parkiranjem prouzrokuje probleme vezane za parkiranje što je posebno izraženo u gradskim centrima. Kao posledica se javlja sve veća nesaglasnost između broja automobila i normativno potrebnih površina za parkiranje vozila.

Usled nedostatka prostora potrebno je da odgovarajućim sredstvima saobraćajne kontrole zahteve za parkiranjem svesti na razumnu meru, što podrazumeva:

- organizaciju centralne zone kao "plave zone" sa posebnim režimom saobraćaja i limitiranim trajanjem parkiranja,
- organizaciju otvorenih uličnih i van uličnih parkirališta, sa razijenim sistemom tarifa i kontrolom njihovog korišćenja,
- stimulisanje razvoja pešačkog i biciklističkog saobraćaja i poboljšanje uslova javnog prevoza.

Takođe, potrebno je sprovesti odgovarajuće kriterijume pri izgradnji objekta i mere njihovog sprovođenja. U zavisnosti od namene i veličine (broja stanova, zaposlenih, posetilaca , ...), kao i stepena motorizacije uslova bi se izgradnja potrebnog broja parking mesta.

Za parkiranje tretnih vozila zadržava se postojeća privremena lokacija koja bi se proširila i opremila.

Javni putnički prevoz

U okviru transportnog sistema grada javni prevoz putnika predstavlja najvažniji segment, koji je neophodno reformisati i unaprediti.

U planskom priodu javni prevoz baziraće se na autobuskom sistemu, koji će zbog prilagođavanja novoj uličnoj mreži pretrpeti izmene u pogledu položaja jednog dela prigradskih linija.

Autobuska stanica će u narednom periodu zadržati postojeći položaj.

Pešački i biciklistički saobraćaj

Veliki broj pešačkih kretanja predstavlja nezamenjivi vid komunikacije te je važno unaprediti uslove ovog vida saobraćaja. Prilikom izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih saobraćajnica neophodno je ostvariti uslove za nesmetano odvijanje pešačkog saobraćaja. Takođe, sprovođenjem predloženih mera u oblasti stacionalnog saobraćaja stvoriće se povoljniji uslovi i za razvoj nemotorizovanih kretanja.

Za dimenzionisanje širina trotoara i pešačkih staza treba imati u vidu intenzitet očekivanih pešačkih tokova, pri čemu se preporučuje minimalna širina od 1,6m.

Značajni pozitivni efekti mogu se postići i unapređenjem uslova biciklističkog saobraćaja, jer su na postojećoj uličnoj mreži regulacioni profili istovremeno zauzeti individualnim, javnim, teretnim, stacionarnim i pešačkim saobraćajem. Primenom regulativnih mera i izgradnjom posebnih biciklističkih staza u slobodnim profilima ili na izdvojenim trasama u odnosu na saobraćajnice značajno bi se stimulisao biciklistički saobraćaj.

Saobraćajni uslovi za nesmetano kretanje lica sa posebnim potrebama u prostoru

Prilikom izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih saobraćajnica neophodno je pridržavati se Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih i hendikepiranih i invalidnih lica (Službeni glasnik RS br. 18/97).

Za lica sa posebnim potrebama u prostoru potrebno je prilagoditi i sve pešačke površine i prilaze do objekata.

Generalno regulaciono rešenje

Planirana ulična mreža predstavlja nadgradnju postojećeg saobraćajnog sistema u zahvatu generalnog plana tako da u generalnom sistemu regulacije naselja neće doći do bitnih promena, izuzimajući trase planiranih saobraćajnica.

Generalnim regulacionim rešenjem definisane su regulacione širine za:

- gradske magistrale..... 18-26 m
- gradske saobraćajnice.....13-22 m
- sabirne saobraćajnice..... 8,2 - 18 m
- ostale saobraćajnice..... min. 8,2 m
- trotoari i pešačke staze..... min. 1,6 m.

2.1.2.9.2. ŽELEZNIČKI SAOBRAĆAJ

Na posmatranom području prostornim planom Republike Srbije predviđena je izgradnja pruga za velike brzine. Pruga za velike brzine se u osnovi vodi po koridoru postojeće magistralne pruge Beograd -Niš-Skoplje. Takođe, prostornim planom Republike Srbije planirana je izgradnja elektrificirane jednokolosečne železničke pruge Bujanovac-Priština, koja se u zahvatu generalnog plana vodi u postojećem koridoru magistralne železničke pruge Beograd-Skoplje.

Trase pruga se zadržavaju i koridorski štite prema Zakonu o železnici (Službeni glasnik RS br. 38/91) i Zakonu o osnovama bezbednosti u železničkom saobraćaju (Sl.list SFRJ br. 26/91).

Pored osnovnih i industrijskih koloseka na odstojanju od 6m(računajući od ose krajnjeg koloseka-pružni pojas), mogu se graditi železnički objekti i postrojenja Železničko-transportne organizacije (ŽTO) a takođe i drugih preduzća, uz prethodnu saglasnost ŽTO.

Na području generalnog plana, pored osnovnih i industrijskih koloseka, mogu se uz saglasnost ŽTO graditi stambeni, poslovni pomoćni i drugi objekti koji nisu u suprotnosti sa urbanističkim planom.

Sva ukrštanja pruge za velike brzine i drumskih saobraćajnica planirana su kao denivelisana.

2.1.2.10. MREŽE I OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

2.1.2.10.1. VODOSNABDEVANJE

Na osnovu planiranog broja stanovnika i procenjene norme potrošnje vode od 600 l/st/dan, potrebna količina vode za piće na kraju planskog perioda iznosi oko $LJsrdn = 115 \text{ l/s}$.

Prostornim planom RS i Vodoprivrednom osnovom RS predviđeno je trajno rešenje vodosnabdevanja Bujanovca sa Gornje-južnomoravskog regionalnog sistema vodosnabdevanja i to Pčinjskog podsistema. Uz podzemne vode, akumulaciju "Prvonek" na Banjskoj reci, koja je u izgradnji, izvoriste ovog podsistema predstavljaće i planirana akumulacija na Pčinjskoj reci. Vode iz planiranog regionalnog podsistema dovešće se u rezervoar "Bujanovac".

Do realizacije regionalnog sistema, vodosnabdevanje Bujanovca obavljaće se iz lokalnih izvorišta vodosnabdevanja. Planirana je izgradnja dva nova izvorišta vodosnabdevanja i to "Lučane" i "Žbevac". Izvoriste "Lučane" nalaziće se uzvodno od Bujanovca, na levoj obali Južne Morave i imaće kapacitet oko 100 l/sek. Podzemne vode,

zahvaćene bunarima, potiskivaće se do rezervoara "Trnovac" i iz njega distribuirati u mrežu. Izvorište "Žbevac" nalaziće se nizvodno od Bujanovca, na desnoj obali Južne Morave i imaće takođe kapacitet od oko 100 l/s. Vode sa ovog izvorišta potiskivaće se u rezervoar "Bujanovac".

U okviru distributivnog sistema planirana je rekonstrukcija postojeće i izgradnja nove mreže u dužini oko 14,0 km, kao i proširenje kapaciteta dva postojeća rezervoara:

$$\begin{aligned} \text{R "Trnovac": } & V= 2 \times 1000 \text{ m}^3 \\ & \text{KP/KD} = 465,0/460,0 \text{ mm} \\ \text{i R "Bujanovac": } & V= 2 \times 1000 \text{ m}^3 \\ & \text{KP/KD} = 465,0/460,0 \text{ mm.} \end{aligned}$$

Za sva izvorišta vodosnabdevanja, kao i objekte distributivnog sistema definisati i sprovesti mere sanitarne zaštite.

Odvođenje otpadnih voda

Sistem za odvođenje otpadnih voda i dalje će se razvijati kao separatan. Takođe se planira prečišćavanje otpadnih voda pre ispuštanja u Južnu Moravu. Postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda biće locirano nizvodno od Bujanovačke banje, na levoj obali Južne Morave. Na postrojenju će se prečišćavati i otpadne vode iz Velikog Trnovca, Bujanovačke banje i Rakovca.

Postojeća crpna stanica fekalne kanalizacije se ukida i do nove crpne stanice sanitarne otpadne vode će teći gravitaciono. Od nove crpne stanice do postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda planirana je izgradnja novog fekalnog kolektora. Da bi se prikupile sanitarne otpadne vode iz celog naselja, kao i Velikog Trnovca planirana je izgradnja fekalnih kolektora u ukupnoj dužini od oko 16,0 km. Industrijske otpadne vode treba prečistiti unutar kompleksa pre upuštanja u fekalnu kanalizaciju.

Za odvođenje atmosferskih otpadnih voda planirana je izgradnja oko 4,0 km kišnih kolektora.

Regulacija vodotokova

Planira se regulacija Južne Morave u dužini od oko 2300 m, Trnovačke reke u dužini od oko 1700 m i regulacija Krajimirovske reke u dužini oko 500 m .

2.1.2.10.2. Elektroenergetika

Bujanovac se električnom energijom napaja preko trafostanica 110/35/10 KV "Bujanovac" i dve trafostanice 35/10 KV:

- 1.TS 35/10 KV "Svetlost "
- 2.TS 35/10 KV "Bujanovac 1"

OBJEKTI I MREŽA 110 kV

Zadržava se lokacija postojeće trafostanice 110/35/10 KV "Bujanovac" kapaciteta 2x31.5 MVA. Kapacitet ove trafostanice u potpunosti zadovoljava potrebe konzuma Bujanovac trenutno kao i u planskom periodu do 2020. g. Takođe se zadržavaju trase postojećih 110 KV dalekovoda Vranje-Ristovac-Bujanovac i Bujanovac-Gnjilane koji su izrađeni AL-Če provodnicima preseka 150mm² preko kojih se vrši napajanje ove trafostanice. Zadržava se i

trasa postojećeg dalekovoda 110 KV preko koga će se napajati TS 110/10 KV Preševo koja je trenutno u izgradnji. Ovaj dalekovod trenutno radi pod naponom 35 KV. Izgrađen je AL-Če provodnicima preseka 95mm^2 postavljen na čelično-rešetkastim stubovima tipa "jela". U izuzetno dobrom je stanju i sasvim tehnički ispravan za prihvatanje napona 110 KV.

OBJEKTI I MREŽA 35 kV

Postojeće TS 35/10 KV se zadržavaju, sa povećanjem snage do projektovanih veličina prema tabeli br.1:

Tabela br. 1 Postojeće trafostanice 35/10 KV

Red.b r.	Naziv TS	Postojeći kapacitet	Planirani kapacitet
1	TS 35/10 KV " Svetlost"	2x4 MVA	2x8MVA
2	TS 35/10 KV " Bujanovac 1"	2x4 MVA	2x8MVA

Zadržava se postojeće napajanje ovih trafostanica iz TS 110/35/10 KV "Bujanovac" dalekovodima 35 KV. Pored ova dva dalekovoda planirana je izgradnja kablovskog voda 35 KV između postojećih trafostanica 35/10 KV "Bujanovac 1" i "Svetlost" čime bi se ostvario prsten i omogućilo kontinuirano snabdevanje potrošača tog konzuma. Takođe se planira i rekonstrukcija postojećeg 35 KV dalekovoda između TS 110/35/10 KV "Bujanovac" i TS 35/10 KV " Bujanovac 1" jer je postavljen na betonskim i drveno-impregniranim stubovima u obliku portala koji su dotrajali te je potrebno pristupiti njihovoj zameni.

Dalekovod 35 KV koji povezuje TS 110/35/10 KV "Bujanovac" sa TS 35/10 KV " Svetlost" urađen je AL-Če provodnicima preseka 95mm^2 postavljenim na betonskim stubovima zadovoljava zahtevane potrebe.

OBJEKTI I MREŽA 10 kV

Na području generalnog plana postoji oko 150 TS 10/0,4 KV različitih snaga i tipova (kula, MBTS i STS). Napajanje TS 10/0,4 KV vrši se podzemnim kablovima 10 KV ili vazдушnim dalekovodima postavljenim na betonskim i drveno impregniranim stubovima za koje je u budućem vremenu potrebno izvršiti rekonstrukciju i prilagođavanje vremenu i potrebama budućeg vremena. 10 KV mreža je različitih preseka koji na pojedinim vodovima ne odgovaraju instalisanim snagama postojećih trafostanica 10/0.4 KV i trendu rasta potrošnje na tom konzumu pa je u perspektivnom sagledavanju 10 KV mreže potrebno uzeti u obzir prilagođavanje preseka provodnika svih vodova novim snagama ili proširenjima postojećih trafostanica.

U skladu sa zahtevanim potrebama, u područjima sa visokim i srednjim gustinama stanovanja trafostanice graditi kao slobodnostojeće objekte od montažno-betonskih elemenata ili u specijalnim slučajevima kao zidane objekte u skladu sa zahtevima arhitektonskog rešenja određene urbanističke celine ili u sklopu stambenih, poslovnih i stambeno-poslovnih objekata a na ostalim područjima (u zonama sa malom gustom stanovanja - periferni delovi grada i vanstambene zone) mogu se graditi i kao stubne transformatorske stanice.

MREŽA 0.4kV

Niskonaponska mreža je izvedena podzemnim kablovima za napajanje objekata kolektivnog stanovanja i vazдушnim vodovima za napajanje individualnih stambenih objekata. Prilagođena je trenutnim potrebama, a sva buduća tehnička rešenja treba da budu obuhvaćena planovima razvoja i širenja kablovskih područja jer do sada nisu bili usklađeni razvoj elektroenergetske mreže i objekata sa razvojem ostalih objekata na pojedinim područjima.

Javno osvetljenje na području ED Bujanovac je uglavnom izvedeno svetiljkama sa živinim izvorima svetlosti postavnjenim na stubove niskonaponske mreže. U užem delu grada osvetljenje je izvedeno kandelaberima. Pojedini delovi grada nisu adekvatno osvetljeni te je u planskom periodu potrebno pristupiti rešavanju ovog problema.

U skladu sa finansijskim mogućnostima potrebno je u planskom periodu postepeno menjati postojeće živine svetiljke natrijumovim radi uštede električne energije.

Planira se dalja izgradnja vazdušne ili podzemne (kablovske) niskonaponske mreže i mreže javnog osvetljenja. U zonama kolektivnog stanovanja niskonaponsku mrežu graditi podzemno.

Planirane objekte individualnog stanovanja napajati vazdušno sa postojeće ili planirane niskonaponske mreže koja se postavlja u profilima saobraćajnica prema regulacionim elementima datim u urbanističkim planovima a veće stambene, stambeno-poslovne, poslovne objekte napajati odgovarajućim kablovima - podzemno u svemu prema tehničkim uslovima dobijenim od nadležnog elektrodistributivnog preduzeća.

U cilju primene mera za racionalizaciju i uštedu električne energije planira se eliminacija električne energije kao energenta za zagrevanje prostora, uvođenjem drugih goriva u distribuciju i svođenjem cena pojedinačnih energenata na realne.

Takođe se preporučuje izrada Studije uštede električne energije u javnom osvetljenju na području konzumnog područja Bujanovca kao i Studije smanjenja gubitaka (tehničkih i komercijalnih (neovlašćena potrošnja i netačno i neregistrovano merenje) na niskom naponu.

2.1.2.10.3. TELEKOMUNIKACIJE

Planski ciljevi

U skladu sa Prostornim planom Republike Srbije u oblasti telekomunikacionog sistema osnovni ciljevi su:

- najmanje udvostručiti postojeći broj telefona
- obezbediti telefone za sve privredne subjekte, ustanove, domaćinstva i druge korisnike
- zameniti dotrajalu opremu i modernizovati mrežu, da bi se obezbedilo pouzdanije i kvalitetnije funkcionisanje telekomunikacionog sistema i uslovi za uvođenje novih (savremenih) usluga
- uvođenje novih telekomunikacionih usluga, primenom novih tehnologija, a posebno uvođenjem optičkih kablova u mesnu mrežu i stvaranje uslova za formiranje širokopojasne ISDN (digitalne mreže integrisanih usluga)
- uvođenje mobilnih usluga zasnovanih na radio-prenosu
- izgradnja moderne pristupne (kablovske) mreže za obezbeđenje širokopojasnih servisa

U oblasti telekomunikacionog sistema radio-difuzije osnovni ciljevi su:

- razvoj i afirmacija javnih, komercijalnih i lokalnih radio i TV programa telekomunikacionog sistema radio-difuzije Republike, uz permanentno praćenje i ukućivanje novih tehnologija u skladu sa svetskim trendovima
- dogradnja mreže za dopunsko pokrivanje (TV i radio repetitori) i dogradnja postojećeg i razvoj novog sistema radio-relejnih veza

-izgradnja kablovskog distribucionog sistema.

Fiksna telefonija

U skladu sa napred navedenim ciljevima i razvojem grada planira se dostizanje broja od 8840 telefonskih prikučaka. Da bi se to ostvarilo potrebno je izvršiti proširenje postojeće telefonske centrale kao i izgradnju novih u skladu sa planovima nadležnog telekomunikacionog preduzeća.

Planira se dalji razvoj TT mreže u skladu sa razvojem grada i porastom potreba u njemu. Pristupnu mrežu graditi uz maksimalnu primenu optičkih kablova i sistema prenosa. Medijume prenosa, u svim saobraćajnim ravnima, predstavljaće optički kablovi i RR sistemi. Osnovni koridori TT mreže dati su na grafičkom prilogu.

Duž svih postojećih i planiranih saobraćajnica potrebno je obezbediti koridore za polaganje telekomunikacionih kablova. Na delu trase optičkih kablova koja je zajednička sa kablovima mesne mreže, polagati polietilenske cevi u isti rov kako bi se kroz njih mogao naknadno provući optički kabl. U delovima grada sa većom gustom stanovanja planirati optičke kablove većih kapaciteta uzimajući u obzir potrebe velikih korisnika telekomunikacionih usluga.

Konfiguracija i kvalitet TT mreže mora biti takav da obezbeđuje:

- da se u najkraćem roku udovolji molbi pretplatnika za uvođenjem telefona,
- da kvalitet prenosa odgovara propisanim uslovima,
- da troškovi građenja i održavanja budu što niži.

Da bi se obezbedili ovi uslovi mreža mora biti projektovana u svemu prema važećim propisima iz ove oblasti.

Obzirom da postojeće javne telefonske govornice ne zadovoljavaju u potpunosti zahtevane potrebe planira se njihovo dalje instalirae koje će se realizovati prema planovima ovlaštenih operatera u svim zonama generalnog plana.

MOBILNA TELEFONIJA

Shodno svetskim trendovima planira se intenzivan razvoja javnih radio sistema, a posebno mobilne telefonije. U ovoj oblasti očekuje se i uvođenje trećeg operatera, kako bi se konkurencijom sa postojećim postigli veći kapaciteti i bolji kvalitet usluga, uz povoljnije uslove za korisnike.

Planira se potpuna pokrivenost Grada mrežama mobilne telefonije.

KABLOVSKI DISTRIBUTIVNI SISTEM

Na području Bujanovca ne postoji razvijen kablovski distributivni TV sistem .

KDS sistem razvijati prema planovima i tehničkim rešenjima ovlaštenih operatera u skladu sa zakonskom regulativom koja definiše ovu oblast. Izgradnja KDS treba da omogućava korišćenje niza usluga kao što su: brzi internet, kablovska TV, telemetrija, telemedicina, video na zahtev... Planirana arhitektura kablovskog sistema treba da predstavlja hibridnu dvosmernu mrežu sa više hijerarhijskih nivoa. Trase vodova kablovske TV utvrđivati planovima nižeg reda i odobrenjima za izgradnju.

POŠTANSKI SAOBRAĆAJ

U gradu postoji 1 pošta sa 5 šaltera i 2 TF sale. Lokacija postojećeg poštanskog objekta dat je na grafičkom prilogu.

Strategijskim načinom razmišljanja i kreiranja promena u okruženju novu organizacionu strukturu poštanskog saobraćaja prilagoditi savremenim tendencijama razvoja i takvim ciljevima koji bi uticali na povećanje efikasnosti i efektivnosti sistema što bi u krajnjoj liniji dovelo i do kvalitetnijeg zadovoljenja potreba korisnika za poštanskim uslugama kao i boljeg ostvarivanja ciljeva poslovanja ovlaštenih preduzeća.

Novom makro i mikro organizacionom šemom planira se organizovanje rada pošte prema uslugama: paketske, pismonosne, platni promet, ekspres usluge itd. Planira se i formiranje specijalizovanih službi koje će se baviti transportom i obezbeđenjem novca, otvaranje Post Šopa, itd.

Pored ovoga planira se pokrivanje poštanskom mrežom celokupne teritorije generalnog plana, tako što će po unapred definisanim standardima, vezano za broj stanovnika koji bi gravitirali ka budućoj JPM, vršila alokacija istih i time doprinela boljoj dostupnosti poštanske usluge bilo koje vrste.

U cilju realizacije ovako zamišljene strategije razvoja planira se JPM u svim stambenim zonama, zonama privređivanja, usluga, zonama javnog interesa i obrazovanja, zdravstva, dečje i socijalne zaštite, uprave i administracije, kulture - jednom rečju svuda tamo gde se proceni postojanje realne potrebe i obostranog interesa.

2.1.2.10.4. TERMOENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Uglavnom, način proizvodnje i korišćenja toplotne energije, potrebne za zagrevanje stambenog i poslovnog prostora je individualni u zonama sa niskom gustinom stanovanja. Gorivo je električna energija, čvrsta goriva i nešto tečnog - lož ulja.

Toplifikacija

U centralnoj zoni naselja, u nešto objekata privrede, ustanova i kolektivnih stambenih zgrada, urađene su instalacije centralnog grejanja i priljučene na kotlarnicu - toplanu. Toplana ima tri kotlovske jedinice ukupne snage 12 MNJ, a nalazi se u samom centru grada. Gorivo je mazut. Po snazi izvorište znatno prevazilazi potrebe konzuma, tako da moguće priključiti više objekata na ovu toplanu. To je jedan os osnovnih pravaca razvoja ove infrastrukture.

U bliskoj budućnosti na ovu toplanu će se priključiti i novoplanirani srednjoškolski kompleks na lokaciji "Stara kasarna".

Gasifikacija

Prostornim planom Republike Srbije i prostornim planom Koridora Niš-Makedonija, predviđen je transregionalni gasovod visokog pritiska koji će pokrivati energetske potrebe područja kroz koje prolazi.

Planira se izgradnja glavne merno regionalne stanice GMRS "Bujanovac" van područja GP-a. Od te stanice istočnim obodom područja plana ide razvodni gasovod za Bujanovac, sve do merno-regulacione stanice u komunalnom kompleksu na istočnoj strani, i eventualno do servisnih punktova - pumpi sa komprimovanim prirodnim gasom.

Od ove merno-regulacione stanice će se graditi distributivna mreža gasovoda niskog pritiska, do svakog potrošača u naselju. Kapacitet ove merno-regulacione stanice biće prema potrebama konzuma.

PRAVILA UREĐENJA

Toplifikacija

Razvoj sistema toplifikacije oko postojeće toplane u zgradi suda, izvoditi ekstenzivno sve dok se ne postigne toplotni konzum od 15 MNJ, bez obzira na to što je izvorište 12 MNJ.

Zadržati sadašnji sistem prenosa toplote preko vrele vode.

Izgradnja toplovoda /rekonstrukcija i izgradnja novih ogranaka/, priključaka za pojedine objekte, kao i toplotnih podstanica u objektima, sve do udaljenja od 300 metara od toplane, će se graditi na osnovu ovog plana i posebnih dokaza.

Posebni dokazi obuhataju:

- energetske saglasnosti, tehničke uslove, uslove građenja, i predlog trase od nadležnog komunalnog preduzeća,
- tehničke uslove ostalih preduzeća komunalne infrastrukture na položaj određenog objekta.

Ukoliko se ukaže potreba za izgradnjom toplifikacionih sistema van zone naznačene grafičkim delom, potrebno je raditi ekonomsku analizu rentabilnosti takvog poduhvata.

Gasifikacija

Razvoj gasnog energetskog sistema je novina za ovo područje, i računa se sa sigurnošću da će se u ovom planskom periodu realizovati u dobroj meri projekat gasifikacije komunalne i široke potrošnje prirodnog gasa.

Postoje dva nivoa gasovodnih vodova u infrastrukturnom sistemu:

- gasovodna gradska mreža srednjeg pritiska do 12 bara sa merno-regulacionom stanicom, gde se pritisak gasa smanjuje sa 12 na 4 bara, koja će se graditi na osnovu ovog plana i urbanističkog projekta o preparcelaciji /sama stanica/, od glavne merno-regulacione stanice predviđene prostornim planom do novoprojektovane stanice u komunalnoj zoni na istočnom delu područja.
- distributivna mreža niskog pritiska do 4 bara, od merno-regulacionih stanica, ulicama /većinom sa obe strane ulice/ do objekta svakog potrošača. Gradnja ovih objekata će se zasnivati na ovom planu i posebnim dokazima, analogno gore definisanim za toplifikaciju.

Ostali sistemi

Za proizvodnju toplotne energije koristiti i ostala konvencionalna goriva: čvrsta i tečna goriva, tečni naftni gas.

Ukoliko se ukaže potreba ili mogućnost, graditi postrojenja za korišćenje obnovljivih izvora energije.

2.1.3. OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

2.1.3.1. STANOVANJE

OCENA STANJA

U ukupnoj funkcionalnoj strukturi grada Bujanovca, prostorno posmatrano, oko 30% ukupne površine posmatranog područja čine zone stanovanja.

Prepoznatljivi karakter stambene strukture ogleda se u očiglednoj i u pojedinim delovima grada pretežno stihijskoj gradnji. Najgušće naseljeni i izgrađeni stambeni delovi formirali su se duž ulazno-izlaznih saobraćajnica koje grad povezuju sa gravitacionim područjem i okolnim naseljima, što je tipično za naselja ovakvog tipa.

Manji deo naseljske strukture formiran je planski i to centralna zona jugoistočnom delu grada do Trnovačke reke, dok se, usled značajnijih povremenih migratornih kretanja, severna, zapadna i istočna zona razvijala i širila uglavnom neplanski.

Od ukupne površine stambenih zona, oko 97% pripada individualnom stanovanju. Prosečna gustina naseljenosti je oko 90st/ha.

Heterogenost nacionalne strukture uslovala je formiranje zona karakterističnih vidova tradicionalnog stanovanja (srpsko-u centralnim, južnim i jugoistočnim delovima; albansko i romsko u severnim i zapadni delovima) što u velikoj meri utiče na raznolikost i raznovrsnost kako tipova kuća i kućišta, volumena objekata, tako i same gustine stanovanja, a što će u budućnosti opredeliti i različite vidove i nivoe razvoja i unapređenja.

Zonu uglavnom naseljenu albanskim življem karakteriše veliki procenat izgrađenosti parcela, uzane stambene ulice uslovljene neplanskom gradnjom, loša komunalna i infrastrukturna opremljenost prostora, nedostatak zelenih površina, gustina naseljenosti preko 100stanovnika/ha, nedostatak pratećih funkcija stanovanju (izuzev u zoni uz Kosovsku ulicu).

Povoljniji uslovi stanovanja u celini gledano su u zoni sa obe strane ulice Karađorđa Petrovića, od ulaza u grad do opštine i deo grada između autoputa i Trnovačke reke, kao i zona preko Trnovačke reke. U ovim zonama je niži stepen izgrađenosti parcela, veće zelene površine u okviru kućišta, prihvatljivije gustine naseljenosti do 100st/ha, bolja infrastrukturna i komunalna opremljenost, povoljniji poprečni profili ulične mreže, bolja opremljenost pratećim funkcijama stanovanja, itd.

Jedna od karakteristika stanovanja u Bujanovcu je i izmešanost stanovanja sa drugim gradskim funkcijama (sa industrijskim pogonima i komunalnim površinama).

U centralnim delovima grada, individualno stanovanje je dopunjeno komercijalnim i uslužnim delatnostima, a objekti su spratnosti P-P+1.

Višeporodično stanovanje je zastupljeno u veoma malom procentu (svega oko 2%) i to u centralnoj gradskoj zoni i na dve lokacije na južnom ulazu u grad. Objekti su spratnosti od P+3-P+10 i dobrog su boniteta.

U pojedinim rubnim delovima grada, naročito u zapadnoj zoni, zapažen je izrazit trend neplanske gradnje u zonama zaštitnog pojasa vodoizvorišta i dalje duž Gnjilanskog puta. Iz

tog razloga neophodno je da se stvore uslovi da se omogući planski i kontrolisan razvoj ovog područja.

U poslednje vreme, karakteristična je pojava nekoliko izbegličkih naselja, kao i romskih naselja koja su gotovo potpuno infrastrukturno i komunalno neopremljena i bez uslova.

POTENCIJALI I OGRANIČENJA

Osnovni potencijal za razvoj stambene strukture predstavljaju:

- a) u okviru već izgrađenog stambenog tkiva:
 - relativno nizak indeks izgrađenosti prostora što nudi mogućnost rasta fizičke strukture u visinu, a time i mogućnost razvoja novih stambenih sadržaja, naročito u zonama visokih gustina stanovanja, gde je prisutan veliki procenat zauzetosti parcela
 - u zonama srednjih gustina, sa druge strane, nedovoljna iskorišćenost površine parcela, nudi mogućnost ili proširenja stambenih sadržaja ili uvođenja pratećih funkcija stanovanja
- b) velike neizgrađene površine pogodne za raznovrsnu distribuciju različitih tipova stambenih sadržaja, naročito u zonama već započetog širenja stambenog tkiva (i gotovo po pravilu neplanskog).
- c) mogućnost iskorišćenja prirodnih i stvorenih pogodnosti - blizina reka, Bujanovačke Banje, za razvoj vikend naselja, zona elitnog stanovanja itd., a sa druge strane, položaj privrednih zona i veća komercijalizacija prostora, naročito u zonama uz glavne saobraćajnice, nudi potencijal razvoja za razvoj oblika poslovnog i apartmanskog stanovanja

Ograničenja predstavljaju:

- nedovršena ulična matrica koja otežava uspostavljanje pravilne blokovske strukture
- duboke i uske parcele uslovljavaju malu širinu fronta stambenih objekata i njihovu nepovoljnu dispoziciju kada je u pitanju razvoj stambenih sadržaja u okviru svake pojedinačne parcele
- stihijski započeta gradnja stambenih objekata, naročito u zapadnim delovima grada, uglavnom lošeg standarda i izuzetno loše komunalno opremljena,

CILJEVI RAZVOJA

S obzirom na pomenuta ograničenja i prepoznate potencijale razvoja stambene strukture na području grada Bujanovca osnovni ciljevi odnose se na:

- smanjenje procenta učešća stambenih funkcija u samom centralnom gradskom jezgru u prilog razvoju javnih, uslužnih, poslovnih i drugih nestambenih sadržaja
- formiranje novih stambenih zona kako bi se smanjio pritisak na centralne gradske punktove i tokove
- uvođenje novih oblika stanovanja

ž

PRAVCI RAZVOJA

Unapređenje i dalji kontrolisan razvoj stambene strukture na području Bujanovca treba da se ogleda u različitim nivoima intervencija vezanih za ovu funkciju, a uslovljenih kako prostornim i drugim potencijalima, tako i njihovim ograničenjima i to kroz:

A) UNAPREĐENJE POSTOJEĆIH TIPOVA STANOVANJA

1. UNAPREĐENJA - FIZIČKA (povećanje indeksa izgrađenosti i procenta zauzetosti parcele) i FUNKCIONALNA (dopuna sadržaja)
2. ZAOKRUŽENJE U FUNKCIONALNE CELINE
3. ZONIRANJE PO POZICIJI U GRADU (uz reku, uz puteve, u zonama rada)

B) RAZVOJ NOVIH VIDOVA STANOVANJA (u funkciji turizma, nova naselja, tradicionalno stanovanje, profitabilni oblici stanovanja, socijalno kategorisani oblici stanovanja)

PLANIRANE GUSTINE STANOVANJA

Prostorni razmeštaj zone stanovanja zasniva se, u skladu sa funkcionalnim i tipološkim karakteristikama pojedinih zona stanovanja i na različitim gustinama stanovanja, što omogućava racionalnije korišćenje građevinskog zemljišta u urbanistički organizovanim zonama, zonama pogašćavanja, rekonstrukcije i u zonama srednjih i niskih gustina u obodnim delovima područja GP-a.

Najviše gustine stanovanja zastupljene su u zoni gradskog centra, a postepeno opadaju prema perifernim delovima područja GP-a.

Zone stanovanja planirane su sa sledećim gustinama:

A- VISOKE GUSTINA STANOVANJA

A.1.- $G_s = 70 - 100$ -stanova/ha (200- 450 stanovnika/ha)

A.1.1. $G_s = 50 - 70$ stanova/ha (200-300stanovnika/ha)

B - SREDNJE GUSTINE STANOVANJA

B.1. $G_s = 20-40$ stanova/ha (90-180 stanovnika/ha)

B.2. $G_s = 15-25$ stanova/ha (60-110 stanovnika/ha)

B.3. $G_s = 10-20$ stanova/ha (50-80 stanovnika/ha)

C - NISKE GUSTINE STANOVANJA

C - $G_s = \text{do } 10$ stanova/ha (0-50 stanovnika/ha)

A - VISOKE GUSTINE STANOVANJA

A.1. - GUSTINE STANOVANJA $G_s = 70-100$ stanova/ha

Gustine A.1. zastupljene su u gradskom centru. To su postojeće zone kolektivnog stanovanja spratnosti do P+5 (P+4+Pt) i jedan objekat spratnosti P+10, sa poslovnim prostorom u prizemnim i drugim etažama. Ove zone se zadržavaju, uz moguću nadgradnju pojedinih objekata do maksimalne spratnosti P+5+Pt. Takođe, u ovu zonu uvršćene su pojedinačne lokacije višeporodičnog stanovanja izvan gradskog centra u okviru blokova 1.20 i 1.19. Površina ove zone je oko 3.20 ha, a kapacitet je oko 260 stanova.

A.2.1. - PLANIRANE ZONE STANOVANJA $G_s = 50-70$ stanova/ha

čine nove zone višeporodičnog stanovanja, planirane na tri lokacije (bl. 10.03, 10.06, 11.02, 2.02, 2.04, 2.06, 2.08,), spratnosti do P+4+Pk, ukupne površine oko 21.7 ha. Kapacitet ovih zona iznosi oko 1200 stanova.

B - SREDNJE GUSTINE STANOVANJA

B.1 - GUSTINE STANOVANJA $G_s = 20-40$ stanova/ha

Gustine B1. su zone individualnog stanovanja u gradskom centru i kontaktnoj zoni gradskog centra. U ovim zonama moguće je vršiti rekonstrukciju, dogradnju i nadgradnju do spratnosti P+3+(Pt), a izuzetno P+4 (na uglovima blokova). Moguća je izgradnja poslovnog prostora, u prizemnim ili drugim etažama.

U ovoj zoni moguća je i viša spratnost (P+5+Pt ili P+6) uz promenu urbane strukture (individualno u višeporodično) u unutrašnjosti blokova, povezivanjem (sjedinjavanjem) parcela.

Površina ove zone iznosi oko 71.6 ha, a kapacitet je oko 2100 stanova.

B.2. - GUSTINE STANOVANJA $G_s = 15-25$ stanova/ha

Gustine B2 su zone pretežno postojećeg individualnog stanovanja u široj zoni gradskog centra, u okviru celina 2, 3, 5 i 6'' sa pratećim komercijalnim delatnostima (usluge, mala privreda). U ovim zonama moguće je vršiti dogradnju ili nadgradnju do spratnosti P+2+Pt (P+3), kao i novu izgradnju. Moguća je i veća spratnost (do P+4 ili P+3+Pt) u slučaju promene urbane strukture (individualno u višeporodično) u unutrašnjosti blokova, uz povezivanje (sjedinjavanje) parcela.

Ukupna površina ove zone iznosi oko 69.9 ha, a kapacitet je oko 1350 stanova.

B.2.1. - GUSTINE STANOVANJA $G_s = 15-25$ stanova/ha

čine nove zone stanovanja gustine od 15-25 stanova/ha koje su planirane na neizgrađenim terenima u okviru zona 7, 6, 2, 9 i 10. Izgradnja u ovim zonama vršiće se prema uslovima za zonu B.2. Ukupna površina zona B.2.1. iznosi oko 29.1 ha. U njima je moguće ostvariti oko 550 stanova.

B.3. GUSTINE STANOVANJA $G_s = 10-20$ stanova/ha

čine zone stanovanja pretežno u perifernim delovima gradskog tkiva, sa već započetom stambenom izgradnjom ili neizgrađenim lokacijama. Te zone su delom realizovane, ali je neophodno njihovo zaokruživanje kroz izgradnju novih stambenih objekata. Površina ovih stambenih zona iznosi oko 103.3ha. U njima je moguće ostvariti oko 1500 stanova.

C - NISKE GUSTINE STANOVANJA $G_s =$ do 10 stanova/ha

Niske gustine stanovanja C zadržane su na pojedinačnim lokacijama u obodnim delovima Generalnog plana. To su zone uglavnom nisu realizovane, ali je neophodno njihovo zaokruživanje. Površina ovih stambenih zona iznosi oko 14 ha, a ukupan broj stanova oko 100.

U svim zonama stanovanja, moguće je razvijati uslužne i određene privredne delatnosti kao prateću funkciju, prema PRAVILIMA GRAĐENJA.

2.1.3.2. PRODUKCIONO- POSLOVNE FUNKCIJE I SADRŽAJI

CILJEVI RAZVOJA

Osnovni ciljevi strateškog koncepta razvoja produkciono-poslovnih funkcija u Bujanovcu su:

1. Unapređenje socijalno-radne strukture grada i neposrednog okruženja kroz stvaranje uslova za zapošljavanje stanovništva
2. Kreiranje uslova daljeg ekonomsko-proizvodnog napretka grada u skladu sa principima održivog razvoja

Posmatrajući napred navedene ciljeve na nižem,operativnom nivou delovanja, znači realizaciju podciljeva:

A. Formirati celovitu mrežu saobraćajne i tehničke infrastrukture neophodne za obezbeđenje pristupačnosti proizvodnih celina i odvijanje različitih tehnoloških procesa kroz:

- A.1. Unapređenje postojeće mreže
- A.2. Razvoj novih infrastrukturnih pravaca u skladu sa novoplaniranim potezima širenja grada i decentralizacije aktivnosti

B. Obezbediti organizacionu usklađenost produkcionih funkcija sa ostalim gradskim funkcijama po principu ne narušavanja kvaliteta odvijanja ostalih aktivnosti:

B.1. Ostvariti prohodnost i efikasnost komunikacionih tokova kroz:

- planiranu i organizovanu koncentraciju radnog stanovništva u određenim periodima dana
- zadovoljenje potreba proizvodnih pogona za stacionarnim saobraćajem
- onemogućavanje zagušenja saobraćajnica na tačkama uključivanja teretnog u druge oblike saobraćaja

B.2.Unaprediti odvijanje proizvodnih procesa u skladu sa principima zdrave životne sredine i kvalitetnog stanovanja

C. intenzivirati postojeću proizvodnju kroz:

- C.1.unapređenje procesa rada
- C.2.prestruktuiranje tehnoloških procesa
- C.3.osavremenjivanje tehnoloških sredstava

D. Omogućiti delimičnu ili potpunu prenamenu postojećih proizvodnih zona kroz:

- D.1. Kreiranje uslova za proces preparcelacije
- D.2.Aktiviranje uličnih frontova i pospešivanje komunikacionih tokova implementacijom različitih uslužno-komercijalnih delatnosti

D.3. Uvođenje novih oblika proizvodnje komplementarnih sa postojećom a u cilju zaokruživanja proizvodnih procesa

D.4. Unapređenje fizičke strukture

E. Formirati nove produkciono-poslovne zone kao inicijatore daljeg razvoja grada

PRAVCI RAZVOJA

Produkciono-poslovne funkcije date su kao zone i potezi prvenstveno locirani uz važne saobraćajne pravce odnosno autoput, obilaznicu, magistrale i železnicu. Dugoročan razvoj ovih funkcija predviđa se kroz:

1. unapređenje postojećih kapaciteta :

- intenziviranje postojeće proizvodnje
- prestrukturiranje proizvodnje odnosno primena novih tehnoloških procesa koji su u skladu sa principima održivog razvoja i zaštite životne sredine
- implementaciju novih oblika proizvodnje
- zaokruživanje industrijskih procesa implementacijom komplementarnih sadržaja uslužno- komercijalnog karaktera

2. širenje radno-poslovnih delatnosti na nove lokacije:

- u neizgrađenom prostoru
- u izgrađenom prostoru
- uz saobraćajne pravce
- na ulazu u grad

Prostorni razmeštaj produkcionih aktivnosti koncipiran je kroz 3 celine (zone) koje u sebi obuhvataju:

PRODUKCIONO-POSLOVNA ZONA 1 - obuhvata postojeće velike industrijske komplekse: fabrika dušeka SIMPO i fabrika akumulatora "SVETLOST", kao i kompleks klanice, ukupne površine oko 27.2 ha, koji se zadržavaju uz moguću vlasničku transformaciju i različite vidove unapređenja daljeg razvoja:

- intenziviranje i prestrukturiranje proizvodnje
- implementacija poslovnih sadržaja na pojasu uz put Skoplje-Beograd, širine oko 50m, odnosno skladišnih i saobraćajnih površina na ostalim delovima parcele

U zavisnosti od zahteva tržišta, buduća transformacija navedenih zona može da uslovi i promenu namene pojedinih delova kompleksa, bilo za komercijalne delatnosti, bilo za određene objekte javnog interesa. U pravilima i merama za sprovođenje Plana, definisane su namene u koje mogu da se transformišu ovi kompleksi.

PRODUKCIONO - POSLOVNA ZONA 2 - obuhvata proizvodno-poslovne poteze duž važnih saobraćajnih pravaca:

2.1. Potez uz put Gnjilane-Bujanovac, ukupne dužine oko 2.4 km i širine od 220-420m, na kojem se predviđa razvoj novih oblika proizvodnje i različitih uslužno - komercijalnih

delatnosti (poslovanje, ugostiteljstvo, trgovina i usluge). Ukupna površina zone ovog poteza iznosi oko 43.3 ha.

2.2. Potez uz obilaznicu na zapadnoj strani grada, dužine oko 1.2 km i širine od 150-300m, duž kojeg se razvijaju novi oblici proizvodnje i poslovanja kao i specifične forme stanovanja (privremeno i povremeno stanovanje u funkciji poslovanja koje ne zahteva prateću socijalnu infrastrukturu). Potez se završava jakim komercijalno-distributivnim punktom, površine oko 6.9 ha, na samom ulazu u grad iz pravca Trnovca, i takva lokacija predstavlja dobar preduslov za razvoj novoplanirane kvantaške pijace i mega-marketa velikog asortimana proizvoda. Ukupna površina ove zone je oko 20 ha.

2.3. Potez ka Bujanovačkoj banji, između dve važne saobraćajnice, obuhvata novu:
 - proizvodno - poslovnu zonu, površine oko 9.0 ha, unutar koje se predviđa i intenzivan razvoj komercijalnih delatnosti
 - zonu uslužno-pratećih servisa površine oko 5.0 ha

2.4. Potez uz autoput i železničku prugu obuhvata dve manje proizvodno-poslovne zone, ukupne površine oko 3.5 ha, u kojima se razvijaju i uslužno-prateći servisi koji unapređuju funkcionisanje postojećih saobraćajnih terminala.

PRODUKCIONO-POSLOVNA ZONA 3 - obuhvata postojeće proizvodne kapacitete disperzno raspoređene u izgrađenom gradskom tkivu kao što su: fabrika GUMOPLASTIKA, metaloprerađivačka industrija MEGAL, fabrika kožnih garnitura SIMPO, fabrika FELDSPAT, fabrika vode BIVODA. Ukupna površina ovih zona iznosi oko 14.5 ha.

To su, uglavnom, različiti vidovi manufaktorne i zanatske proizvodnje (osim fabrike vode), koji se ne mogu dalje prostorno širiti već samo unapređivati u okvirima postojećih kapaciteta a kroz:

- intenziviranje i prestrukturiranje proizvodnje
- implementaciju uslužno-komercijalnih sadržaja, prvenstveno uz ulični front, čime se inicira intenziviranje komunikacionih tokova.

2.1.3.3. USLUŽNE DELATNOSTI I CENTRI

OCENA STANJA

U proteklom periodu, nosilac (ne tako intenzivnih) društvenih aktivnosti u gradu Bujanovcu, pa i transformacije gradske urbane strukture, bile su pretežno tercijarne aktivnosti. Te aktivnosti uglavnom su bile usmerene ka transformaciji korišćenja već izgrađenih struktura i javnih prostora i to u smislu povećanja inicijativa i zahteva za izgradnjom pre svega, komercijalnih sadržaja.

Ono što je evidentno na prostoru grada je monocentrična organizacija gradske strukture. Ne postoji mreža disperzno razvijenih lokalnih centara - punktova, bez obzira na trendove širenja naselja na obodna područja grada, tako da je prisutan izuzetno jak pritisak na gradski centar. Ono što se izdvaja su linijski centri, formirani duž glavnih gradskih saobraćajnica, koji, praktično, predstavljaju produžetak gradskog centra, ali sa, još uvek, ograničenom programskom ponudom i to pretežno komercijalno-uslužnih funkcija.

Na nivou više stambenih celina uočen je nedostatak osnovnih funkcija društvene infrastrukture: zdravstvene i socijalne zaštite, dečjih ustanova, obrazovanja, ... U tom smislu, neophodno je stimulisati razvoj novih lokalnih centara opšteg tipa i to kombinovanom investicijom privatnog i javnog sektora.

POTENCIJALI I OGRANIČENJA RAZVOJA

U okviru kontinualno izgrađenog područja grada postoje značajni lokacioni potencijali (po površini i po poziciji), koji u ovom trenutku nisu iskorišćeni. Ove lokacije imaju dobar strateški potencijal, s obzirom na to da se mogu aktivirati specijalizovanim centralnim aktivnostima, koje će bitno podići nivo centraliteta u pojedinim zonama i shodno tome, yticati na intenziviranje razvoja gravitacionog područja.

Trend decentralizacije gradske strukture trebalo bi podržati i stimulisati ponudom prostora za nove centralne aktivnosti lokalnog nivoa, uz obezbeđenje prostornih potencijala i za veće koncentracije centralnih aktivnosti. U tom smislu, potrebno je obratiti pažnju na stimulisanje izgradnje u zonama koje treba da obezbede kontinuitet mreže centralnih funkcija.

Ono što je takođe uočljivo je i sadašnja struktura nosilaca urbanog razvoja koja ide u prilog privatnog sektora i njegove kratkoročne tržišne politike.

CILJEVI RAZVOJA

Osnovni ciljevi koncepta razvoja sistema centralnih funkcija su:

- unapređenje i razvoj gradske urbane strukture razvojem novih specijalizovanih gradskih centara
- obezbeđenje efikasnog razvoja tercijarnog sektora, a u skladu sa potrebama građana, javnim i opštim vrednostima lokalne zajednice

Organizacioni model gradskih centara i centralnih aktivnosti treba da obezbedi:

1. Organizaciju i prostornu distribuciju centralnih aktivnosti u skladu sa strukturom potreba lokalnog stanovništva
 - omogućiti disperziju centralnih aktivnosti svakodnevnih i periodičnih potreba
 - obezbediti organizacionu usklađenost centralnih funkcija sa ostalim gradskim funkcijama (princip nenarušavanja kvaliteta odvijanja ostalih aktivnosti)
2. Razvoj sistema centara u skladu sa raspoloživim prostornim i organizacionim potencijalima za razvoj saobraćaja i infrastrukture
 - obezbediti povezanost i pristupačnost centralnim aktivnostima
 - očuvati kvalitet životne sredine u zonama velikog stepena koncentracije centralnih aktivnosti
3. Povećanje privlačnosti gradskih centara u skladu sa javnim vrednostima i interesima
 - omogućiti stvaranje i razvijanje ambijentalnog i estetskog identiteta novih centralnih zona
 - omogućiti podizanje kvaliteta uređenja i opremanja centralnog jezgra uspostavljanjem optimalne koncentracije i organizacije centralnih aktivnosti

PRAVCI RAZVOJA

U stambenim zonama u kojima ne postoji neophodan nivo opremljenih javnih prostora koje obezbeđuju minimum potrebnih standarda za socijalnu i kulturnu integraciju stanovništva, razvoj centralnih aktivnosti na tim prostorima može biti dobra podloga za podizanje standarda u domenu društvenih i javnih prostora.

Adekvatnom prostornom organizacijom centralnih aktivnosti dobija se bolja pokrivenost područja u smislu servisiranja potreba lokalnog stanovništva, ali se inicira i formiranje javnih prostora koji postaju njihovo mesto socijalizacije i kulturne identifikacije.

Izgradnja velikih specijalizovanih tržišnih centara u obodnim zonama grada, predstavlja izgradnju od interesa za gradsku upravu.

Izgradnja velikih sportsko-rekreativnih, kulturnih, zabavnih, edukativnih centara, može biti od izuzetnog značaja za ukupni razvoj grada.

SISTEM CENTARA

Svoju ulogu naselja, gradskog karaktera, opštinskog centra, Bujanovac treba da ostvari formiranjem sistema centralnih funkcija u nekoliko nivoa:

- GRADSKI CENTAR
- REONSKI CENTAR
- LOKALNI CENTRI
- LINEARNI CENTRI
- SPECIJALIZOVANI CENTRI - PUNKTOVI

GRADSKI CENTAR - obuhvata površinu od oko 12.4 ha, između ulica Karađorđa Petrovića, Kosmetske i Bore Stankovića (CELINA 1)

Ovaj prostor treba da bude nosilac funkcija i sadržaja opštinskog i gradskog centra. U narednom periodu akcent će biti na usmeravanju transformacije i obnove gradskog jezgra. Pretvaranje postojećeg stambenog fonda u poslovni i transformacija i obnova gradskog jezgra, kao i izgradnja novih sadržaja biće glavno obeležje razvoja. Većom komercijalizacijom sadržaja (izuzev administrativno-upravnih funkcija), treba težiti povećanju atraktivnosti i komunikativnosti prostora centra (povećanje ponude i nivoa usluga, kulturnih i zabavnih sadržaja, poslovnih kapaciteta itd.). Takođe, posebnu pažnju treba posvetiti uređenju i opremanju otvorenih javnih prostora, njihovoj dostupnosti i pristupačnosti, kao i postizanju ambijentalne prepoznatljivosti glavnog gradskog centra.

REONSKI CENTRI (CENTRI GRADSKIH ČETVRTI)

Na području obuhvaćenom Generalnim planom predviđeni su 5 reonskih centara koja opslužuju stanovništvo pojedinih gradskih četvrti.

Reonski centri zauzimaju ukupnu površinu od oko 15.6ha.

1. REONSKI CENTAR "VRTIĆ" planiran je u okviru delom postojeće, a delom nove stambene zone, mešovitog i višeporodičnog stanovanja (blok B10.05). Pored postojećeg objekta vrtića, predviđeno je da ovaj centar sadrži i objekat osnovne škole, reonski sportsko-rekreativni centar i reonski park. Takođe, u okviru ovog centra mogu se naći i neki upravno-administrativni sadržaji. Na ovaj blok naslanja se prostor postojeće zelene pijace, koja dodatno afirmiše komunikativnost ove gradske celine. Površina ovog centra je 2.7ha.

2. REONSKI CENTAR "NOVA ŠKOLA" (blok B6.03) je novoplanirani centar između ulica Svetozara Markovića i Moravske, a unutar postojećeg i planom dopunjenog stambenog tkiva. Formiranje centra inicirano je planiranjem novog obrazovnog centra mešovitog tipa, u okviru kojeg se predviđaju i objekti dečje zaštite i đlačkog doma. Pored funkcije obrazovanja, ovaj centar predviđa prostor za sportsko-rekreativne aktivnosti, reonski park, amublantu i mikropijacu sa mogućnošću višenamenskog korišćenja. Površina ovog centra je 7.4ha.

3. REONSKI CENTAR "NAIM FRAŠERI" (blok B2.10) između ulica Dositeja Obradovića i Živojina Mišić, nalazi se u okviru stambene celine na lokaciji postojeće osnovne škole "Naim Frašeri". U sklopu centra, s obzirom na veće novoplanirane i postojeće stambene zone u neposrednoj okolini, predviđaju se reonski park i reonski sportsko-rekreativni centar. U okviru ovog kompleksa mogu se naći i sadržaji kulture i informisanja. Površina ovog centra iznosi 4.7ha.

4. REONSKI CENTAR "TRNOVAČKA REKA" (blok B3.11.) formiran je na u okviru novoplanirane stambene četvrti. Predviđeno je da ovaj centar opslužuje i postojeću stambenu zonu koja je trenutno nepokrivena pratećim sadržajima i objektima društvenog standarda. U sklopu centra planirani su: četvorogodišnja osnovna škola, vrtić, manji kulturno-informacioni centar u sklopu MZ, kao i objekat zdravstvene zaštite (ambulanta). Površina ovog centra iznosi 0.8ha.

5. REONSKI CENTAR "RASKRŠĆE 2" (blok B8.02, 8.01, 8.10, 8.14). Formiran je na raskršću glavne gradske magistrale i Trnovačke reke. U neposrednoj blizini ovog centra nalaze se poslovno-proizvodni sadržaji, gradski sportsko-rekreativni centar, dom zdravlja, zonski park i planirana stambena zona. Zbog velike komunikativnosti prostora i karaktera okruženja, ovaj centar ima reonski karakter. U okviru centra pretežne su zastupljeni komercijalni, uslužni, ugostiteljski i zabavni sadržaji. Površina centra iznosi oko 1.0 ha.

LOKALNI CENTRI (CENTRI LOKALNIH ZAJEDNICA)

Planirano je da područje Generalnog plana opslužuje 3 lokalna centra koji opslužuju stanovništvo jedne celine u okviru mesne zajednice.

Lokalni centri zauzimaju ukupnu površinu oko 3.85 ha.

1. LOKALNI CENTAR "NOVO NASELJE" (blok B2.03) opslužuje novoplanirano stambeno naselje. Pored standardne opreme, sadrži i objekte dečje zaštite, ambulantu, lokalni sportski centar i reonski park. Površina ovog centra iznosi oko 2.7ha.

2. LOKALNI CENTAR "BIVODA" (blok B8.18) planiran je u okviru nove zone stanovanja srednjih gustina, na istočnoj periferiji gradskog tkiva, a sadrži objekte javnog interesa: obrazovanja i dečje zaštite. Nalazi se u neposrednoj okolini novoplaniranog zonskog sportsko-rekreativnog centra "Bivoda". Površina ovog lokalnog centra iznosi 0.6 ha.

3. LOKALNI CENTAR "RASKRŠĆE 1" (blok B5.07 i B1.15) nalazi se na raskršću postojećih saobraćajnih i pešačkih tokova. S obzirom na relativnu blizinu glavnog gradskog centra, predviđen je samo jači komercijalno uslužni punkt, u cilju postepene disperzije centralnih aktivnosti na unutrašnje gradske pojaseve i obodne delove gradskog tkiva. Površina ovog centra iznosi 0.55ha.

LINEARNI CENTRI formirani su duž glavnih gradskih saobraćajnica, na pravcima povezivanja centara, kao i u okviru stambenih i drugih zona, kao prateća funkcija. Njihov razvoj oslanja se na dalju koncentraciju uslužno-komercijalnih i poslovnih sadržaja. Planira se rekonstrukcija stambenih zona sa značajnom izgradnjom. Planirani blokovski sistem omogućava kontinualno povezivanje ovih centara. To su, pre svega, koridori ulica koje se ulivaju u gradski centar - ulica Karađorđa Petrovića i Kosovska, pravci koji povezuju grad sa

okolnim naseljima (Gnjilane, Veliki Trnovac, Bujanovačka Banja, kao i linearni pravci manjeg intenziteta koji povezuju primarne linearne centre.

MEŠOVITI POSLOVNI CENTRI su vrste radnih zona koje se bave pretežno tercijalnim delatnostima: skladišta, trgovina na veliko, građevinska preduzeća, saloni, veći servisi i sl., uz mogućnost organizovanja proizvodnje najnižeg nivoa. Locirani su uz glavne saobraćajne pravce (autoput, obilaznice, saobraćajna petlja - stara i nova, železnička pruga).

SPECIJALIZOVANI CENTRI - PUNKTOVI su specifičnog karaktera, u zavisnosti od dominantne funkcije u okviru zone, kao i prostorno-fizičkih osobenosti svakog pojedinačnog punkta.

1. POSLOVNO-DISTRIBUTIVNI CENTAR
2. KOMUNALNO-USLUŽNI CENTAR
3. KOMUNIKACIONO-DISTRIBUTIVNI CENTAR
4. PIJAČNO-TRŽNI CENTAR
5. TURISTIČKO-REKREATIVNI CENTAR

1. POSLOVNO-DISTRIBUTIVNI CENTAR 1 lociran je uz magistralni pravac ka Gnjilanu, u okviru postojećeg proizvodno-poslovnog kompleksa. Površina zone centra je 4.6 ha.

1a. POSLOVNO-DISTRIBUTIVNI CENTAR 2 lociran je na samom izlazu iz grada uz obilazni put ka Velikom Trnovcu. Centar je višefunkcionalnog karaktera - kvantaška pijaca, komercijalno-uslužni punkt, saobraćajni terminal. Površina ove zone je 2.5ha.

2. KOMUNALNO-USLUŽNI CENTAR naslanja se na prostor pravoslavnog groblja i zajedno sa okolnim manjim komunalnim površinama čini jedinstvenu komunalnu zonu. Površina zone je oko 1.0ha.
3. KOMUNIKACIONO-DISTRIBUTIVNI CENTAR predstavlja zonu formiranu oko ukrsnice magistralnih pravaca na samom ulazu u centralnu gradsku zonu, koja kao takva inicira intenzivnija kretanja, veću protočnost i veću koncentraciju stalnih i povremenih korisnika, a posledično i veću koncentraciju centralnih aktivnosti, pre svega, ugostiteljskih i poslovnih sadržaja. U okviru ovog centra, moguće je locirati objekte motela, gradskog hotela, poslovnih objekata, itd. Površina zone je oko 5.5ha.
4. PIJAČNO-TRŽNI CENTAR formira se na prostoru postojeće stočne pijace, koja se proširuje u zonu do sadašnjeg autoputa i funkcionalno dopunjuje komplementarnim sadržajima - kvantaška pijaca, veterinarska stanica, a koji može da preraste u centar za distribuciju poljoprivrednih proizvoda.
Moguće je proširenje ove zone na kontaktnu zonu vašarišta i njihovo funkcionalno objedinjavanje.
5. TURISTIČKO-REKREATIVNI CENTAR se naslanja na novoplanirane sadržaje - sportsko-rekreativni kompleks i park šuma "Bivoda" i objedinjuje različite vidove ugostiteljskih i turističko-smeštajnih kapaciteta. Atraktivnost centra afirmiše neposredna blizina toka Trnovačke reke i uz nju planiranog rekreativnog poteza, kao i blizina kompleksa Bujanovačke banje. Površina zone je 4.9ha.

RELIGIJSKI CENTRI predstavljaju prostore i sadržaje koji se koncentrišu oko verskih objekata - pravoslavne crkve i xamije. S obzirom na značaj i veličinu gravitacionog područja ovih punktova, oko njih je moguće i poželjno koncentrisanje

sadržaja kulture i obrazovanja kao i uređenje i opremanje otvorenih gradskih prostora u vidu parkova, skverova, pešačkih tokova, itd.

2.2. OSTALO ZEMLJIŠTE

POLJOPRIVREDNO, ŠUMSKO I VODNO ZEMLJIŠTE

Prostor između granice građevinskog reona i granice područja GP-a Bujanovac 2020.g. uređivaće se kao produktivno zemljište, sa ukupnom površinom od 556 ha.

U okviru produktivnog zemljišta, 529 ha namenjeno je poljoprivredi, a 27 ha su šume i to: 16.5 ha su postojeće šume sa prioriternom funkcijom koje se zadržavaju, a 10.5 ha je planirano za pošumljavanje.

Vodnim zemljištem obuhvaćeni su vodotokovi uglavnom u okviru građevinskog reona.

TABELA BILANS POVRŠINA

TREĆI DEO

3. PRAVILA I USLOVI ZAŠTITE

3.1. USLOVI ZAŠTITE I UNAPREĐENJA ŽIVOTNE SREDINE

Praćenje stanja životne sredine, evidentiranje izvora zagađivanja, kontrola kvaliteta medijuma životne sredine u cilju preduzimanja mera za minimiziranje ili svođenje negativnog uticaja u granice prihvatljivosti obaveza je lokalne samouprave je izrada i donošenje Akcionog plana zaštite životne sredine.

Akcioni plan se može doneti za područje cele opštine i za područje Generalnog plana. Akcioni plan se donosi za:

- unapređivanje prostornog planiranja i uređenja prostora,
- zaštitu zemljišta,
- zaštitu vazduha,
- zaštitu šuma,
- zaštitu od jonizujućeg i nejonizujućeg zračenja,
- zaštitu od buke i vibracija,
- zaštitu od udesa,
- upravljanje otpadom.

Na području plana identifikovani su potencijalni izvori zagađivanja životne sredine: postojeći proizvodni pogoni (Felpad, Simpo, DIB, Gumoplastika, Akumulatori, proizvodnja plastičnih masa i ostali manji proizvodni kao i postojeće nekontrolisano naseljsko smetlište.

3.1.1. UNAPREĐENJE PLANIRANJA I UREĐENJA PROSTORA

Za priobalja reka Južne Morave i Trnavske reke uraditi posebne planove uređenja prostora u skladu sa odredbama ovog Generalnog plana.

Uradi posebne planove pejzažnog uređenja prostora za lokacije u građevinskom reonu gde je planirano specifično zelenilo.

Zone namenjene zelenilu, sportu i rekreaciji pored vodenih površina uraditi u skladu sa odredbama plana tako da vodena površina bude element pejzažnog uređenja i funkcionalnog značaja.

U zonama individualnog stanovanja, pri uređenju parcela, obavezna mera je pejzažnog uređenja i ozelenjavanja.

U zonama privređivanja obavezna je izrada plana pejzažnog uređenja, plana zaštitnog zelenila i prateće dokumentacije (Analiza i Procena uticaja).

3.1.2. ZAŠTITA ZEMLJIŠTA

Zaštitu zemljišta od zagađivanja i degradacije sprovoditi gradnjom u građevinskom reonu, obaveznom gradnjom nepropusnih septičkih jama u delovima bez kanalizacione mreže, zabranom nekontrolisanog deponovanja svih vrsta otpada kao i seče, proređivanja i nekontrolisanog otvaranja vegetacijskog sklopa. Zaštitu poljoprivrednog zemljišta od nepovratne degradacije sprovoditi strogim poštovanjem izgradnje u granicama građevinskog reona.

Zaštitu poljoprivrednog zemljišta u cilju očuvanja plodnosti kao uslov za proizvodnju biološki vredne hrane sprovoditi kroz kontrolu upotrebe svih hemijskih preparata, izborom vrsta za gajenje prema optimalnoj mikrojoni. Očuvanje kvaliteta i plodnosti poljoprivrednog zemljišta uspostaviti:

- utvrđivanjem "nultog stanja" kvaliteta i plodnosti zemljišta,
- uspostavljanjem stalne kontrole kvaliteta,
- uspostavljanjem prognozno-izveštajne službe za praćenje stanja poljoprivrednih površina,
- uspostavljanjem stalne edukacije neposrednih učesnika u poljoprivrednoj proizvodnji.

3.1.3. ZAŠTITA VODA

Zaštita voda podrazumeva:

- zaštitu izvorišta vodosnabdevanja,
- zaštitu površinskih voda,
- zaštitu podzemnih voda.

Zaštitu izvorišta vodosnabdevanja uspostaviti:

- utvrđivanjem zona sanitarnne zaštite (neposrednu, užu i širu zonu zaštite) i sprovođenjem mera zaštite,
- uspostavljanjem kontrole režima rada izvorišta,
- izradom i verifikacijom procene mogućih uticaja na izvorište vodosnabdevanja.

Zaštita površinskih voda obuhvata:

- zaštitu reka Južne Morave i Trnovačke reke,
- zaštitu ostalih vodotokova na području plana,
- uređivanje obala i priobalnih pojaseva uz maksimalno poštovanje funkcija reka i integraciju u naseljske funkcije,
- uspostavljanje monitoringa reka (kvalitet vode, katastar zagađivača) sa planom mera za zaštitu,
- zabranom deponovanja otpada ili drugog materijala, upuštanje otpadnih voda ili bilo kakvih aktivnosti koji bi bili potencijalni izvori zagađivanja priobalja i rečnih tokova,
- uređivanje korita ostalih vodotokova sa merama zabrane ugrožavanja i zagađivanja.

Zaštita podzemnih voda je obaveza u zonama visokih nivoa podzemnih voda i područja mogućih ugrožavanja:

- obaveznom gradnjom nepropusnih septičkih jama kao prelazne faze do realizacije kanalizacionog sistema kao i polutankvana i tankvana za zahtevane tehnologije,
- zabranom nekontrolisanog deponovanja otpadnih materijala.

Zaštita izvorišta mineralnih voda je obaveza prema važećim propisima.

3.1.4. ZAŠTITA VAZDUHA

U cilju zaštite vazduha i praćenja stanja aerozagađenosti-monitoringa, obaveza je:

- izrada katastra aerozagađivača,
- uspostavljanje sistematskog merenja emisija,
- uspostavljanje kontrole emisija,

Posebna kontrola-monitoring sistematskog praćenja specifičnih i nespecifičnih aerozagađivača u zonama naselja i na osnovu dobijenih rezultata sprovoditi mere zaštite.

3.1.5. ZAŠTITA ŠUMA

Šume na području Generalnog plana imaju prioritetnu funkciju zaštite. Iz tih razloga obaveza je:

- kartiranje svih šumskih površina,
- uspostavljanje mera nege i zaštite,
- rekonstrukcija i pošumljavanje degradiranih površina autohtonim vrstama.

3.1.6. ZAŠTITA OD JONIZUJUĆEG I NEJONIZUJUĆEG ZRAČENJA

Za područje plana obaveza je izrade Plana zaštite od jonizujućeg i nejonizujućeg zračenja.

3.1.7. ZAŠTITA OD BUKE I VIBRACIJA

Ucilju zaštite od buke i vibracija potrebno je:

- uraditi zoniranje naselja prema ugroženosti od buke,
- sprovesti mere zaštite u zonama sa bukom preko dozvoljenih nivoa.

3.1.8. ZAŠTITA OD UDESA

Zaštita od udesa obuhvata: planiranje, organizovanje i preduzimanje mera upravljanja opasnim materijama na osnovu analize opasnosti od udesa.

Za sve aktivnosti, tehnološke posruple i objekte, gde mogu biti prisutne opasne materije obavezna je izrada procena opasnosti od mogućeg udesa.

3.1.9. UPRAVLJANJE OTPADOM

Postojeće stanje upravljanja otpadom je neodrživo. Prikupljanje, odlaganje i deponovanje otpada pretežno se obavlja preko nadležnog javnog komunalnog preduzeća. Postojeća deponija je u zahvatu plana i ne zadovoljava propisane uslove. Upravljanje opasnim otpadom nije rešeno. Iz tih razloga potrebno je upravljanje otpadom za naselje Bujanovac uskladiti sa odredbama Strategije upravljanja otpadom. Na osnovu podataka iz Plana upravljanja komunalnim otpadom, dat je broj stanovnika sa predlogom regiona za sanitarne deponije. Opština Bujanovac se nalazi u grupi sa opštinama Vranje, Vladičin Han, Surdulica, Bosilegrad, Trgovište i Preševo, sa ukupnim brojem od 227.693 stanovnika i predlogom za korišćenje regionalne deponije u Vranju.

Sakupljanje, razvrstavanje, promet, prevoz, reciklaža, tretman optada, skladištenje i odlaganje mora biti u skladu sa principima održivog gazdovanja optadom na regionalnom nivou a u skladu sa okvirima Nacionalne strategije upravljanja otpadom.

Postojeća deponija ne zadovoljava propisane kriterijume pa je potrebno uraditi sanaciju, rekultivaciju i bezbedno zatvaranje uz uspostavljanje monitoringa lokacije.

3.2. EKOLOŠKA VALORIZACIJA PROSTORA

Prirodne karakteristike područja direktno i indirektno utiču na prostorni razvoj i širenje naselja. Osnovne karakteristike reljefa područja na kome se naselje prostorno razvijalo su izraziti nagibi i zone eksploatacije. To je i uslovalo specifičnu prostornu organizaciju naselja koga čine dve prostorno odvojene celine spojene saobraćajnicom u velikom nagibu.

Na području plana postoje lokacije sa objektima i delatnostima koje su potencijalni izvori zagađivanja. Razmešteni su u priobaljima reka Binačke Morave i Trnavske reke kao i u urbanom tkivu naselja.

Stepen ugroženosti lokacija je različit: uroženo je okolno zemljište, površinske i podzemne vode, vazduh i u direktnoj uzročno-posledičnoj je vezi sa prethodnim i trenutnim aktivnostima.

Na osnovu postojećeg stanja u prostoru, prirodnih odlika terena i planiranih sadržaja data je valorizacija prostora za dalji urbani razvoj uz poštovanje principa održivog razvoja.

Globalno gledano područje Generalnog plana zonirano je na sledeći način:

1. Zone sa režimom zaštite i ograničenja
2. Zone sanacije i revitalizacije
3. Zone sa posebnim uslovima za uređenje i korišćenje prostora

1.0. Zone sa režimom zaštite i ograničenja

1.1. Izvorišta vodosnabdevanja

1.2. Zona Banje i izvorišta mineralnih voda

1.3. Priobalja Binačke Morave i Trnavske reke,

1.1. Izvorišta vodosnabdevanja

Predstavlja posebno osetljivu zonu pa je potrebno:

-uraditi projekte sanitarne zaštite, utvrditi zone zaštite, katastarski opisati granice i sprovesti mere zaštite,

-sve intervencije u zonama zaštite raditi prema uslovima nadležnog vodoprivrednog preduzeća i uslovima procene uticaja na životnu sredinu.

1.2. Zona Banje i izvorišta mineralnih voda

Uslovi za uređenje ove zone:

-uraditi projekte sanitarne zaštite, utvrditi zone zaštite, katastarski opisati granice i sprovesti mere zaštite u zonama mineralizacije,

-sve intervencije u zonama zaštite raditi prema uslovima nadležnog vodoprivrednog preduzeća i uslovima procene uticaja na životnu sredinu,

-pri uređivanju ovog prostora maksimalno poštovati prirodne karakteristike i autohtonost predela.

1.3. Priobalje Binačke Morave i Trnavske reke

Priobalja reka predstavljaju osetljive zone pa je potrebno, poštujući prirodni forland integrisati ih u naseljsko tkivo uz mere zaštite:

-uređenje priobalja vršiti poštujući forland reka i vodoprivredne uslove,

-sve intervencije u zoni priobalja koje mogu ugroziti životnu sredinu uopšte raditi uz primenu mera propisanih analizom (procenom) uticaja na životnu sredinu.

2.0. Zone sanacije i revitalizacije

2.1. Zone stanovanja

2.2.1. Zone privređivanja

2.1. Zone stanovanja

Zone stanovanja različitih gustina prate povoljne terene mikrolokacijski posmatrano. Uređenje i dalje korišćenje prostora namenjenog stanovanju sprovodiće se prema sledećim uslovima:

- prethodno utvrditi stabilnost terena za potrebe gradnje,
- infrastrukturnim opremanjem nedostajućih elemenata, pre svega vode, kanalizacije i saobraćajnica stvoriti uslove funkcionisanja bez konflikta,
- uvođenje lokacija proizvodnih delatnosti moguće je uz obaveznu procenu uticaja na životnu sredinu,
- obavezno ozelenjavanje (pejzažno uređenje) parcele, a izbor vrsta usaglasiti sa lokacijskim uslovima,
- analiza prirodnih uslova, stvorenih vrednosti i ekološkog kapaciteta zone i delova zone su uslov za promene u prostoru: nova izgradnja, rekonstrukcija, pogošćavanje kao i obavezna izrada analize (procena) uticaja za sve objekte sa delatnostima potencijalnim izvorima zagađivanja i ugrožavanja životne sredine.

2.2. Zone privređivanja

Postojeći kompleksi su mozaično razmešteni u prostoru. Koncentracija objekata i lokacija privređivanja u postojećem stanju je u zoni Trnovačke reke i zoni puteva. Infrastrukturno su pretežno uređeni i opremljeni ali nedostajući elementi, obzirom na povredivost okolnog prostora, predeoni i pejzažni izgled i vizure, predstavljaju ograničavajuće faktore i povećavaju stepen konfliktnosti.

Planiranje, korišćenje i uređivanje zona privređivanja može se realizovati pod sledećim uslovima:

- izvršiti procenu ekološkog kapaciteta svake zone pre uvođenja novih vrsta tehnologija i oblika privređivanja,
- uraditi katastar zagađivača za svaku zonu,
- uraditi analizu uticaja i/ili procenu rizika po životnu sredinu za sve objekte i posebno pripadajuće tehnologije i procenu rizika zona na životnu sredinu,
- svaki korisnik ili vlasnik proizvodnog i drugog pogona ili delatnosti dužan je da uskladi svoj objekat i delatnost prema uslovima procene uticaja i/ili procene rizika,
- promene namene postojećih objekata, uvođenje novih čistijih tehnologija ili "oživljavanje" postojećih sprovoditi uz obaveznu analizu odnosno procenu uticaja na životnu sredinu i primenu propisanih mera zaštite.

3.0. Zone sa posebnim uslovima za uređenje i korišćenje

3.1. Zona "Banje"

3.2. Zona "Park šume"

3.1. Zona "Banje" je široka zona u istočnom delu naselja i predstavlja zonu velikog ekološkog kapaciteta. Postojeće prirodne vrednosti dobra uslovljavaju planirano stanje:

- uraditi plan pejzažnog uređenja i sačuvati pejzažnu i prirodnu vrednost prostorne celine,

- obaveza je čuvanja reprezentativnih i u kulturno-istorijskom smislu značajnih stabala, lokaliteta pod šumom, prirodnih ambijenata visokokvalitetnih estetskih obeležja,
- planirane sadržaje realizovati prema uslovima analize uticaja na životnu sredinu i propisanim merama zaštite,
- dozvoljeni su elementi sporta i rekreacije, izletničke i turističke ponude sa pratećim mobilijarom zasnovanim pre svega na prirodnim materijalima uz poštovanje uslova održivog korišćenja prostora,
- za objekte i radove na ovom području koji mogu uticati na uslove životne sredine obavezna je izrada analize uticaja i primena propisanih mera zaštite.

3.2. Zona "Park šume" smeštene u istočnom delu naselja, predstavlja zonu izrazite ekološke vrednosti. Prostorni položaj je izrazito povoljan i planirana je kao park-šuma sa dozvoljenim elementima pasivne i aktivne rekreacije. Uređenje ove prostorne celine sprovesti prema sledećim uslovima:

- izvršiti kartiranje svih vrednih stabala i ostalog rastinja,
- uraditi ekološko-biološku osnovu prostorne celine, utvrditi tipove staništa i prema tome izvršiti izbor vrsta sadnog materijala,
- dozvoljeni su elementi pasivne i aktivne rekreacije, izletničke i turističke ponude sa pratećim mobilijarom,
- izvršiti revitalizaciju autohtonih sastojina u cilju održavanja ekološke ravnoteže,
- korišćenje prostora i planirane sadržaje usaglasiti sa kapacitetom sredine na održiv način.

Predlog za dalji održivi razvoj Bujanovca dat je kao funkcionalni zoning na osnovu procenjenog kapaciteta prostora za prihvatanje novih funkcija i sadržaju uz održivi razvoj. Prostor u granicama Generalnog plana posmatran je integrativno sa zaleđem i širim okruženjem. Ekološke mere sa kratkoročnim, srednjoročnim i dugoročnim efektima, planirane su kao ekonomske kategorije i predstavlja će deo ukupne strategije razvoja Bujanovca na principima razvojne ekologije na održiv način.

3.3. ZAŠTITA NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

Nepokretna kulturna dobra u granicama GP-a Bujanovac 2020., štite se:

1. Zakonom o kulturnim dobrima
2. Urbanističkim merama zaštite

Planom je predviđeno zadržavanje postojećih arhitektonski vrednih starih objekata, a u zonama sa većom koncentracijom objekata sa elementima i karakteristikama arhitekture prošlosti (stare gradske arhitekture i narodne arhitekture), očuvanje i oplemenjivanje ambijentalnih vrednosti.

Kod većine objekata u tim zonama potrebna je rekonstrukcija i revitalizacija uz davanje odgovarajuće namene poslovnim prostorima (lokalima) u prizemljima objekata.

U skladu sa planiranim intervencijama na tim objektima, za projektovanje i izvođenje radova neophodno je pribavljanje prethodnih uslova, a potom i saglasnosti na projektnu dokumentaciju od nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

ČETVRTI DEO

4. PRAVILA, USLOVI I OGRANIČENJA GRAĐENJA PREMA ZONAMA I CELINAMA

4.1. OPŠTA PRAVILA GRAĐENJA

4.1.1. Pravila parcelacije

- Građevinske parcele se formiraju na osnovu postojećih katastarskih parcela u skladu sa pravilima datim ovim planom.

- Svaka katastarska parcela na prostoru plana može biti građevinska parcela. Njen položaj je definisan regulacionom linijom prema javnoj površini i razdelnim granicama prema susednim parcelama iste ili druge namene.

- Svaka **građevinska** parcela mora imati obezbeđen neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnicu i priključak na komunalnu infrastrukturu. Ukoliko parcela nema neposredan pristup javnoj saobraćajnici, neophodno je obezbediti kolski prolaz do javne saobraćajnice preko susednih parcela, minimalne širine 3.0m, kao trajno pravo službenog prolaza.

- Minimalna širina fronta parcele prema saobraćajnici je 6m, a minimalna površina 150m².

- Postojeće **katastarske** parcele čiji je front prema saobraćajnici uži od 6 metara, i one čija je površina manja od 150m², zadržavaju se u postojećem stanju ili ako je moguć dogovor sa susedima planiraju se za spajanje sa susednim parcelama, kako bi se formirala nova građevinska parcela.

- Svaka **katastarska** parcela se može deliti na dve ili više građevinskih parcela ukoliko svaki pojedinačni deo ispunjava prethodne uslove.

- Deoba katastarskih parcela na kojima se nalaze izgrađeni objekti može se izvršiti ukoliko i posle deobe parcela ispunjava sve parametre date planom.

- Katastarska parcela se može deliti radi realizacije javnog interesa zbog proširenja regulacije ulica ili drugog prostora javnog interesa.

- Moguće je ukрупnjavanje, to jest spajanje dve i više parcela radi formiranja nove građevinske parcele, uz korekciju kapaciteta prema novoj površini parcele.

- Uslov preparcelacije je izrada urbanističkog projekta za predmetne parcele..

- Proces preparcelacije (spajanje ili deoba ili spajanje pa nova podela) parcela regulisan je zakonom i potrebna je izrada urbanističkog projekta na zahtev investitora, odnosno na predlog zainteresovanih lica i uz saglasnost vlasnika zemljišta.

4.1.2. Mogućnosti i ograničenja načina korišćenja objekata

Na svim građevinskim parcelama mogu se graditi stambeni, poslovni i stambeno-poslovni objekti. Na jednoj građevinskoj parceli može se graditi jedan stambeni i jedan poslovni objekat.

Na parcelama preko 8,00 ari, moguće je razvijati delatnosti male privrede;

Novo stanovanje je planirano na nadzemnim etažama. Nije dozvoljeno formiranje novih stambenih jedinica u suterenskim i podrumskim etažama. Poslovanje se može obavljati, zavisno od namene, prizemlju, na ostalim spratovima, odnosno ceo objekat može biti sa namenom za poslovanje. Promena namene, pretvaranje stambenih objekata i prostorija u poslovne, i obrnuto, takođe je dozvoljeno ukoliko su ispunjeni uslovi predviđeni važećim propisima.

- Svi objekti mogu se zadržati u postojećoj formi i obliku, zameniti drugim objektima u skladu sa urbanističkim parametrima datim planom, a takođe se mogu i dograditi, nadgraditi i rekonstruisati. Takođe se svi objekti mogu

adaptirati (tavanski prostor u stambeni, ili stambeni, odnosno pomoćni prostor u poslovni) ukoliko taj prostor zadovoljava propise za stanovanje, odnosno tu vrstu delatnosti.

- Nije dozvoljena gradnja ili bilo kakva promena u prostoru koja bi mogla da ugrozi objekat ili funkciju na susednim parcelama, ili ima negativan uticaj na životnu sredinu.

Podzemne etaže su namenjene pomoćnim prostorijama, ostavama, garažama, a mogu se koristiti i kao poslovni i magacinski prostor, ukoliko prostorije ispunjavaju ostale propise.

4.1.3. Položaj objekata prema javnoj površini

- Ne dozvoljava se prelaženje izvan građevinske linije u javnu površinu bilo kojim delom objekta ispod površine tla, osim stopa temelja i podrumskih zidova - 0.15m i šahtova podrumskih prostorija do nivoa kote trotoara - 1,0m.

4.1.4. Položaj prema granicama susednih parcela

- Postavljanje objekta u odnosu na susede ne sme da ugrozi njihove uslove korišćenja zemljišta. Obavezna je izrada projekata zaštite temeljnog iskopa i zaštite suseda

- Ukoliko su objekti na granici prema susedu, nije dozvoljeno otvarati prozore na kalkanskim zidovima prema susedima.

- Ukoliko su objekti slobodnostojeći, odnosno povučeni od granica prema susedu, prozori stambenih prostorija se mogu otvarati ukoliko rastojanje od granice parcele prema susedu iznosi 1/5 visine objekta, ali ne manje od 2.5 metara. Za otvaranje prozora na pomoćnim prostorijama, parapeta min. 1,8 metara, neophodno je da rastojanje od granice susedne parcele bude najmanje 1.0m.

4.1.5. Upuštanje delova objekta u javnu površinu

- Građevinski elementi na nivou prizemlja (izlozi lokala) mogu preći građevinsku, odnosno regulacionu liniju 0.30 metara po celoj visini, ukoliko najmanja širina trotoara iznosi 2.0 metra.

- Građevinski elementi (erkeri, doksati, balkoni, terase, nadstrešnice i slično) na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to na delu objekta prema ulici maksimalno 0.60 metara, odnosno 1.20metara ukoliko je širina trotoara veća od 2.0metra.

- Najisturenija tačka erkera mora biti unutar ravni koja se postavlja pod uglom od 45 stepeni od granice prema susedu.

- Posebnu pažnju treba pokloniti oblikovanju objekata na uglu, naglašavajući ugao arhitektonskim elementima.

- Kota poda prizemlja stambenog prostora može biti najviše 1.2m viša od kote trotoara, a za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namenu (poslovanje i delatnosti) kota poda prizemlja može biti maksimalno 0.20m viša od kote trotoara (denivelacija do 1.20m savladava se unutar objekta kod pretvaranja postojećih stanova u lokale).

- Način i dubinu fundiranja novplaniranih objekta kao i broj ukopanih etaža definisati nakon detaljnih geoloških istraživanja za svaki novoplanirani objekat.

4.1.6. Oblikovanje završne etaže i krova

- Poslednja etaža se može izvesti kao potkrovlje ili mansarda.

Potkrovlje: visina nazitka potkrovne etaže iznosi najviše 1.60m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine. Nagib krovnih ravni prilagoditi vrsti krovnog pokrivača. Maksimalni nagib krovnih ravni je 45stepeni.

- Mansardni krov mora biti isključivo u gabaritu objekta (bez prepusta) projektovan kao tradicionalni mansardni krov upisan u polukrug, maksimalna visina preloma kosine mansardnog krova iznosi 2.2metra od kote poda potkrovlja.

-Prozorski otvori se mogu rešavati kao krovne baye ili krovni prozori.

4.1.7. Ograđivanje građevinskih parcela

Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi i kapija budu na parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije ne mogu se otvarati van regulacione linije. Visina ograde maksimalno 2.5m.

Granice prema susedima mogu se ograđivati tradicionalnom zidanom ogradom ili živom zelenom ogradom, koja se sadi u osovini granice građevinske parcele, ili transparentnom ogradom do visine 2.5m koja se postavlja tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

URBANISTIČKI PARAMETRI

Ukupna bruto razvijena površina svakog planiranog objekta definisana je sledećim urbanističkim parametrima:

- stepen zauzetosti
- indeks izgrađenosti
- spratnost objekta

Maksimalni indeks izgrađenosti je prioritetan u hijerarhiji urbanističkih parametara. Bruto razvijena građevinska površina objekta se izračunava množenjem površine parcele sa indeksom izgrađenosti. U BRGP ulaze nadzemne i podzemne korisne etaže (bez garaža, pomoćnih i pratećih tehničkih prostora) .

Na svakoj građevinskoj parceli može se graditi novi objekat u skladu sa navedenim parametrima ili će se izvršiti zamena postojećeg objekta novim.

Postojeći objekti na parceli koji zauzimaju manje od planiranog stepena zauzetosti parcele, odnosno objekti čija BRGP je manja od maksimalne za tu parcelu, mogu se dograđivati do ispunjenja zadatih urbanističkih parametara.

Novosagrađeni delovi objekta moraju svojim dimenzijama, materijalima i stilom da se uklapaju kako sa starijim objektom, tako i sa okolnim objektima. Maksimalna spratnost tih objekata je na nivou zone.

Nadziđivanje predmetnih objekata je moguće ako se istraživanjima utvrdi da je isti fundiran na odgovarajući način i da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posledice po objekat. U suprotnom potrebno je sprovesti odgovarajuće intervencije na temeljima kao sanacione mere ili pak u terenu, kako bi se omogućilo prihvatanje dodatnog opterećenja.

Potrebne analize se moraju sprovesti u skladu sa Zkonom o Geološkim istraživanjima sl. gl. RS. 44/95, uz uslov da objekat u konstruktivnom smislu zadovoljava potrebne uslove.

4.1.1. PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA I CELINAMA

4.1.1.1. PRAVILA GRAĐENJA ZA JAVNE OBJEKTE

Javni objekti od opšteg interesa biće građeni u skladu sa predhodno donetim planom detaljne regulacije. Ovi objekti će se graditi u centrima svih nivoa prema uslovima iz prethodnog poglavlja, ali i na pojedinim lokacijama, koje zadovoljavaju sve uslove u skladu sa funkcijom, neposrednim okruženjem i planiranom namenom prostora. Objekti javnih funkcija gradiće se prema normativima datim u poglavlju 2.1.2. i sledećim uslovima:

-spratnost i tip objekata zavisi od njegove funkcije, a mora biti prilagođen uslovima lokacije, i ne viši od P+3 u zavisnosti od funkcije;

-dvorište - kompleks mora biti uređen tako da bude u skladu sa funkcijom objekta i okruženjem;

-rekonstrukcija postojećih objekata (dogradnja, nadgradnja) vršiće se na osnovu planova detaljne regulacije; planirani objekti od opšteg interesa, zahtevaju dalju plansku razradu (urbanistički projekat, kome prethodi izrada posebnog programa).

- indeksi zauzetosti i indeksi izgrađenosti proizlaze iz propisanih normativa za površine objekata i površine kompleksa svake namene (poglavlje 2.1.2.)

-pojedine funkcije iz ovih delatnosti, smeštene u objektima graditeljskog nasleđa ili ambijentalnih celina, moraju zadovoljiti uslove nadležnih institucija;

-u okviru zona stanovanja, mogu se graditi (u privatnom vlasništvu) objekti: obrazovanja, dečje i socijalne zaštite, zdravstva, kulture, religije, informisanja, ali samo pod uslovom da zadovolje sve normative i kriterijume za odgovarajuću delatnost (poglavlje 2.1.4.) i uslove neposrednog okruženja;

-za nove lokacije objekata javnih funkcija, potrebno je izvršiti ispitivanja stabilnosti terena (nivo podzemnih voda).

DOMINANTNA NAMENA: javni objekti i kompleksi definisani u poglavlju 2.1.2.

MOGUĆE PRATEĆE NAMENE: druge javne površine i objekti i uslužne delatnosti:

1- u okviru nove zone komunalnih delatnosti mogu se naći komercijalni sadržaji (usluge i mešovito poslovanje);

2- u okviru sportskih i sportsko-rekreativnih kompleksa, ukoliko to uslovi dozvoljavaju, mogu se naći specijalizovane škole ili klubovi (fudbalski, aero klub i sl.) ili sportski kampusi koji koriste sadržaje sportskog centra. U okviru sportskih kompleksa mogu se naći komercijalni i poslovni sadržaji kao prateća delatnost.

NAMENE OBJEKATA ČIJA GRADNJA JE ZABRANJENA U OVOJ ZONI: sve namene čija bi delatnost ugrozila životnu sredinu i osnovnu namenu. (Procena rizika).

KOMUNALNI OBJEKTI gradiće se prema sledećim uslovima :

GROBLJA

- postojeće površine će se i dalje koristiti za sahranjivanje (prema Opštinskoj odluci),
- zone proširenja će se uređivati prema planskom aktu i pratećoj dokumentaciji,
- za planirani broj stanovnika obezbeđen je urbanistički normativ od 5,2m²/po stanovniku.

PIJACE

Gradska pijaca

Opremljenost podići na viši nivo uz mogućnost dvonamenskog korišćenja prostora.

Kvantaška pijaca

Način uređenja i opremanja ove lokacije sprovesti fazno (kvantaška pijaca-distributivni centar za snabdevanje).

Stočna pijaca

- osnovna (obavezni sadržaji) opremljenost predstavlja I fazu realizacije i čine je uređeni plato, obezbeđena komunalna infrastruktura, ograđen prostor, vaga, veterinarska služba, uz primenu propisanih sanitarnih i ekoloških uslova
- potpuna opremljenost podrazumeva objekte i sadržaje savremene stočne pijace.

DOMINANTNA NAMENA: stočna i kvantaška pijaca,

MOGUĆE PRATEĆE NAMENE: usluge i mešovito poslovanje

Pravila za uređenje zelenih i sportsko-rekreativnih površina dati su u poglavlju 2.1.4.

ELEKTROENERGETIKA

Celokupnu elektroenergetsku mrežu i trafostanice graditi na osnovu glavnih projekata u skladu sa važećim zakonskim propisima.

Nadzemni vodovi

Zadržavaju se trase svih dalekovoda 110, 35 i 10 KV.

Izgradnju novih objekata i usaglašavanje postojećih obzirom na sigurnosnu visinu i sigurnosnu udaljenost od dalekovoda izvesti u svemu prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Sl.list SFRJ", br. 65/1988. i "Sl.list SRJ", br. 18/1992). Prema navedenom Pravilniku :

- Sigurnosna visina je najmanje dozvoljena vertikalna udaljenost provodnika, odnosno delova pod naponom od zemlje ili nekog objekta pri temperaturi $+40^{\circ}\text{C}$, odnosno pri temperaturi -5°C sa normalnim dodatnim opterećenjem bez vetra.

- Sigurnosna udaljenost je najmanja dozvoljena udaljenost provodnika, odnosno delova pod naponom od zemlje ili nekog objekta u bilo kom pravcu pri temperaturi $+40^{\circ}\text{C}$ i opterećenju vetrom od nule do punog iznosa.

Sigurnosne visine i sigurnosne udaljenosti za vodove od 1 KV do 110 KV navedene su u tabeli 1. Ako nije posebno naglašeno, te vrednosti se povećavaju za vodove većeg nazivnog napona, i to:

1. za 0,75m - za vodove nazivnog napona 220 KV;
2. za 2,00m - za vodove nazivnog napona 400 KV.

Tabela 1. Prelazak i približavanje raznim objektima vodova od 1 KV do 110 KV.

Objekat	Sigurnosna visina (m)	Sigurnosna udaljenost (m)	Poj. izol.
Nepristupačna mesta	4,0	3,0	
Mesta nepristupačna vozilima	5,0	4,0	
Mesta pristupačna vozilima	6,0	5,0	
Zgrade(nepristupačni deo: krov, dimnjak i sl.)	3,0	3,0	E;(M)
Zgrade(pristupačni deo: terasa, balkon, građevinske skele i sl.)	5,0	4,0	E;(M)
Zgrade pogonskih prostorija	$\geq 3,0$ uz zaš. mere	$\geq 3,0$ uz zaš. mere	E;(M)
Zgrade sa zapaljivim krovom	12,0*	5,0*	E;M
Objekti sa lako zapaljivim materijal.	Ne sme	Visina stuba $+3,0$ min 15,0	
Naseljena mesta	7,0		E
Sportska igrališta	Ne sme preko strelišta	12,0	E;M
Javna kupališta i kampinzi	Ne sme		
Smučarske skakaonice	Ne sme	8,0 od odskočne staze; 12,0 od doskočne staze	E; M
Šume i drveće		3,0	
Regionalni putevi, lokalni putevi i putevi za industrijske objekte	7,0	Stub: 10,0 (izuzetno: 5,0)	E,M
Magistralni putevi	7,0	Stub: 20,0 (izuzetno: 10,0)	E,M

Autoputevi	7,0	Stub: 40,0 (izuzetno: 10,0)	
Gusto naseljena mesta	7,0		E; M
Pijace i vašarišta		12,0	E; M
Parkirališta i autobuska stajališta	7,0		E; M
Tramvaji i trolejbusi		3,0	E; M
Splavne reke	7,0		E
Plovne reke i kanali	15,0	Stub: 10,0 od obale; 6,0 od nasipa	E; M
Mostovne konstrukcije		5,0 od pristupačnih delova: 3,0 od nepristupačnih delova	
Antene televizijskih i radio prijemnika	2,0	5,0	E; M
Antene predajnih i prijemnih stanica	Ne sme		
Visokonaponski vod	2,5	1,0	E
Niskonaponski vod	2,5	2,0	E; M
Telekomunikacioni kablovi		Stub: 10,0 za 1-110 KV (izuzetno: 1,0 za 1-35 KV) 15,0 za	
Telekomunikacioni nadzemni vod	5,5 za 400 KV; 4,0 za 220 KV; 3,0 za 35-110 KV	Prov.: 5,0 od stuba TK voda Stub: 2,0 od prov. TK voda	E; M
Žičare		5,0	E; M
Metalne i žičane ograde		3,0 Stub: 0,7 Un (cm) min. 20 (cm)	
Žičane mreže	3,75	3,75	E
Gasovodi, naftovodi, paravodi i sl.	8,0	8,0 Stub: visina stuba +3,0	
Stogovi i sušare	12,0*	5,0*	
Groblja	6,0 Stub: ne sme	5,0	E; M
Aerodromi	Ne sme	1000 od poletno-sletne staze (izuzetno: <1000) 3000 kod ukrštanja sa stazom	
Heliodromi	Ne sme	1000 u smeru polet./sletanja 200 u ostalim smerovima	
Protivgradne stanice	Ne sme	200	
Železničke pruge koje nisu predviđene za elektrifikaciju	7,0 (izuzetno: 6,0)	Stub: 10,0 od šine (izuzetno: 5,0)	M
Stanični peroni, istovarne rampe i dr.	12,0		
Elektrificirane železničke pruge sa nadzemnom kontaktnim vodom	12,0	Stub: 15,0 od šine	E; M
Industrijske pruge i koloseci	7,0 bez k.voda 12,0 sa k. vodom		M E; M
Staklenioci i staklne bašte	3,0	3,0	

<p>LEGENDA: *- bez obzira na napon;</p> <p>Un - nazivni napon (KV);</p> <p>E - električno pojačana izolacija;</p> <p>M - mehanički pojačana izolacija.</p> <p>NAPOMENA: Pri prelasku vodova preko objekata, odnosno pri približavanju vodova objektima, sigurnosna visina je jednaka sigurnosnoj udaljenosti ako za sigurnosnu visinu nije navedena posebna vrednost.</p>			
---	--	--	--

Za neke objekte definisani su dodatni kriterijumi prema kojima se smatra da vod prelazi preko objekta, odnosno pored objekta, a samim tim da li je merodavna sigurnosna visina ili udaljenost, i to:

- Nadzemni vod prelazi preko zgrade, staklenika ili staklene bašte kad je rastojanje horizontalne projekcije najbližeg provodnika u neotklonjenom položaju od objekta manje od 3m za vodove nazivnog napona do 20 KV i manje od 5m za vodove nazivnog napona većeg od 20 KV.

- Nadzemni vod prelazi preko parkirališta i autobuskih stajališta kad je rastojanje horizontalne projekcije najbližeg provodnika u neotklonjenom položaju manje od 5m.

Prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju niskonaponskih nadzemnih vodova ("Sl. list SFRJ", br. 6/1992):

- Sigurnosna visina je najmanja dozvoljena vertikalna udaljenost između lančanice u rasponu ili delova pod naponom voda i tla, ili objekta koji se nalazi u polju raspona pri temperaturi užeta ili samonosećeg kablovskog snopa (SKS) od $+40^{\circ}\text{C}$ ili -5°C zajedno sa ledom, a koja daje veći ugib.

- Sigurnosna udaljenost je najmanja dozvoljena udaljenost u bilo kom pravcu između užeta ili samonosećeg kablovskog snopa(SKS) ili delova pod naponom voda i objekta koji se nalazi u polju raspona pri temperaturi užeta ili SKS od $+40^{\circ}\text{C}$ zajedno sa dodatnim opterećenjem od pritiska vetra.

Sigurnosne visine i sigurnosne udaljenosti za niskonaponske vodove navedene su u tabeli 2.

Tabela 2. Prelazak i približavanje raznim objektima vodova do 1 KV

Objekti	Sigurnosna visina (m)	Sigurnosna udaljenost (m)
Mesta nepristupačna za	4,0	
Mesta pristupačna za vozila	5,0	
Žičane mreže i metalne ograde	1,25	
Ulice u naseljenim mestima	5,0 iznad trotoara: 6,0	
Zgrade sa zapaljivim krovom	Ne sme	
Zgrade(dimnjaci i ventilacioni otvori)	Uže: 2,5 SKS: ne sme	Za čišćenje otvora alatom: 0,8 iznad otvora; 1,25 ispod otvora. Bez čišćenja otvora alatom: 0,4 iznad otvora; 0,2 ispod otvora.
Nepristupačni delovi zgrade	0,4	0,25
Pristupačni delovi zgrade	2,5	1,25
Prozori i spoljnja vrata	0,4	1,25

Krovni prozori	2,5	0,4
Stogovi, sušare, ambari i koševi	Uže: ne sme	Visina stuba + 3,0 (min.10.0)
Antene TV prijemnika, radiofonskih prijemnika i radio primopredajnika	Uže: ne sme SKS: 1,0	1,0
Sportski objekti, strelišta, dečija igrališta, školska dvorišta, javna kupališta, kampovi, skijaške staze, pijace, vašarišta, železničke i autobuske stanice, groblja i objekti sa lako zapaljivim materijalom	Ne sme	Visina stuba + 3,0 (min.10,0)
Drveće	0,5 do 1,0	
Autoputevi	Ne sme	
Magistralni, regionalni, lokalni i prilazni putevi	6,0	2,0
Kontaktni vod trolejbusa i tramvaja	1,5	1,25
Niskonaponski vod	1,0	0,5
Visokonaponski vod	>45 KV: ne sme <45 KV : tabela 1.	
Izolovani TK provodnik	0,5	1,5
Neizolovani TK provodnik	Ne sme	
TK nadzemni vod		Uže: visina stuba+ 3,0(min.10,0) SKS: 1,0
TK podzemni vod		Stub:0,8(meh.zaštićen:0,3)
Splavne trake	7,0	
Kanali	6,0	
Konstrukcije mosta	Uže: ne sme	
Žičare	Uže: ne sme SKS: 3,0	Visina stuba +3,0 (min.10,0)
Gasovodi, naftovodi, paravodi i sl.	SKS: 2,5 Uže: ne sme	SKS: 2,5 Uže: visina stuba+3,0
Železničke i industrijske pruge	Ne sme	Visina stuba+3,0 (min. 10,0)

- Na delovima parcela zahvaćenih koridorima visokog napona koji se nalaze van samoga koridora i zone tehničkih ograničenja prema prethodnom, mogu se i usaglašavati postojeći i graditi novi objekti prema opštim pravilima građenja za objekte ovih zona i uslovima parcele.

- Ovi uslovi odnose se na sve postojeće objekte u koridoru, kao deo opštih pravila izgradnje. Posebne uslove prema situaciji na terenu daje nadležna služba Elektro distribucije a po konkretnom zahtevu.

Trafostanice

Zadržava se lokacija TS 110/35/10 KV "Bujanovac" 2 x 31.5 MVA kao i lokacije trafostanica 35/10 KV "Svetlost " i "Bujanovac 1" koje se proširuju u okviru postojećih objekata na 2 H 8 MVA.

Postojeće trafostanice 10/0,4 KV se zadržavaju i povećava im se snaga do mogućnosti objekta.

Lokacije za potrebe izgradnje novih TS 10/0,4 KV se utvrđuju daljom razradom GP-a urbanističkom dokumentacijom nižeg reda sa površinom oko 50 m².

Za novu gradnju preporučuje se sledeći tipovi trafostanica:

- za zone individualnog stanovanja slobodnostojeći tipski objekti za snagu 1 h 630(1000)KVA ili 2 H 630(1000) KVA.
- za zone kolektivnog stanovanja slobodnostojeći objekti (tipski ili zidani koji moraju biti u skladu sa zahtevima arhitektonskog rešenja određene urbanističke celine) građevinski za snagu 1 h 630(1000) KVA ili 2 h 630 (1000)KVA.
- za objekte društvenog standarda (izuzev škola i obdaništa) trafostanice se mogu graditi u sastavu objekata ili slobodnostojeće zidane za snagu 1 h 630 KVA odnosno 2 H 630 KVA ;
- za industrijske komplekse snaga i tip trafostanice definišaće se urbanističkom razradom kompleksa;

Sve trafostanice moraju imati najmanje dva odeljenja i to:

- odeljenje za smeštaj transformatora
- odeljenje za smeštaj razvoda niskog i visokog napona

Svako odeljenje mora imati nezavisan pristup spolja.

- Kote trafostanica moraju biti u nivou okolnog terena sa obezbeđenim pristupnim putem do najbliže javne saobraćajnice najmanje širine 3m, nosivosti 5 t.
- Oko trafostanica se postavlja trotoar širine 1m.
- Trafostanice se mogu graditi i u sklopu stambenih, poslovnih i stambeno-poslovnih objekata ali treba izbegavati postavljanje trafostanica u objektima i ograničiti na izuzetne slučajeve ako prostorne mogućnosti ne omogućavaju drugačije rešenje.
- Ako se trafostanica smešta u prostoriju u sklopu objekta, prostorija mora ispunjavati uslove građenja iz važećih zakonskih propisa pre svega "Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih postrojenja i uređaja od požara" ("Sl.list SFRJ" br. 74/90). Pored toga moraju biti ispunjeni sledeći uslovi:

Betonsko postolje u odeljenju za smeštaj transformatora mora da bude konstruktivno odvojeno od konstrukcije zgrade. Između oslonca temelja transformatora i transformatora postaviti elastičnu podlogu u cilju presecanja akustičnih mostova, ostvariti zvučnu izolaciju prostorije u kojoj je smešten transformator. Obezbediti sigurnu zvučnu izolaciju prostorije za smeštaj transformatora i blokirati izvor strukturnog zvuka duž bočnih ivica prostorije za smeštaj transformatora na nivou koji zadovoljava.

Zaštitu od nedozvoljenog elektromagnetnog zračenja izvesti prema važećim tehničkim propisima i normativima.

- U neposrednoj blizini trafostanica ne smeju se nalaziti prostorije sa lako zapaljivim materijalom, kotlarnica, skladišta i sl.
- Kroz prostorije trafostanice ne smeju prolaziti instalacije vodovoda, kanalizacije i parnog grejanja
- Stubne trafostanice mogu se graditi na perifernim delovima grada, radnim zonama, zonama posebne namene, zonama komunalnih objekata i u trasi nadzemnih vodova 10 KV ka seoskim naseljima.

-Ukoliko se trafostanica gradi kao nadzemna mora od najbližeg objekta biti udaljena 12m.

Podzemni vodovi

Svi podzemni planirani visokonaponski i niskonaponski vodovi se polažu u rov dubine 0,8m u profilima postojećih i planiranih saobraćajnica. Širina rova zavisi od broja kablova. Trase kablova su paralelne sa regulacionom linijom saobraćajnica. Kablovi se polažu ispod trotoarskog prostora i slobodnih površina a izuzetno u kolovozu - kod uskih profila saobraćajnica i saobraćajnica bez trotoara.

- Dubina ukopavanja kablova na sme biti manja od 0,80 m za kablove napona do 20 kV i 1,0 m za kablove 35 kV.
- Pri ukrštanju sa saobraćajnicama, kao i na svim onim mestima gde se očekuju veća mehanička naprezanja tla kablovi moraju biti postavljeni u zaštitne cevi na dubini 1,0 m, a ugao ukrštanja treba da je oko 90° , ali ne manji od 30° . Energetski kablovi se polažu u betonskim ili plastičnim cevima prečnika 110 mm, koje moraju biti duže za 1,0 m od spoljne ivice puta i krajevi cevi označeni standardnim kablovskim oznakama.
- Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova horizontalno rastojanje mora biti veće od 0,3 m za kablove napona do 1 kV, odnosno 0,5 m za kablove napona 10-35 kV. Ugao ukrštanja treba da je 90° .
- Na mestu ukrštanja energetski kablovi se polažu ispod telekomunikacionih kablova, pri čemu vertikalno rastojanje mora biti veće od 0,3 m za kablove napona do 1 kV, odnosno 1,0 m za kablove napona 10/35 kV.
- Na mestu ukrštanja energetskih kablova vertikalno rastojanje mora biti veće od 0,2 m pri čemu se kablovi nižih napona polažu iznad kablova viših napona.
- Pri paralelnom vođenju horizontalno rastojanje mora biti veće od 0,07 m. U istom rovu kablovi 1 kV i kablovi viših napona, međusobno moraju biti odvojeni nizom opeka ili drugim izolacionim materijalom.
- Nije dozvoljeno paralelno polaganje energetskih kablova iznad ili ispod cevi vodovoda i kanalizacije.
- Paralelno polaganje elektroenergetskih kablova i cevi vodovoda i kanalizacije dozvoljeno je u horizontalnoj ravni, pri čemu rastojanje mora biti veće od 0,50 m a u koliko je kabl zaštićen od mehaničkih povreda ili gvozdanim cevima horizontalno rastojanje mora biti veće od 0,25 m.
- Na mestima ukrštanja cevi gasovoda se polažu ispod energetskog kabla, pri čemu vertikalno rastojanje mora biti veće od 0,3 m za kablove 1 kV i 0,5 za kablove 10/35 kV u naseljenom mestu, a 0,5 m za kablove 1 kV i 0,7 m za kablove 10/35 kV van naseljenog mesta.
- Nije dozvoljeno paralelno polaganje energetskih kablova iznad ili ispod cevi gasovoda.
- Nije dozvoljeno paralelno vođenje energetskih kablova ispod ili iznad toplovoda.
- Pri ukrštanju, energetski kabl se montira iznad toplovoda, a izuzetno i ispod toplovoda. Između energetskog kabla i toplovoda se pri ukrštanju postavlja toplotna izolacija od poliuretana, penušavog betona itd.
- Horizontalni razmak energetskog kabla od spoljne ivice kanala za toplovod treba da iznosi najmanje 0.7m, za kablove do 35 KV, odnosno najmanje 0,6m za ostale kablove, a ukoliko ne mogu da se postignu navedeni najmanji razmaci primenjuju se dodatne zaštitne mere kojima se obezbeđuje da temperaturni uticaj toplovoda na kabl ne bude veći od 20°C (pojačana izolacija između toplovoda i kabla, primena kablova sa izolacijom od umreženog polietilena, primena metalnih ekrana između kabla i toplovoda, primena posteljice od specijalnih mešavina za zatrpavanje toplovoda i kabla, npr. mešavina šljunka

i peska "Moravca" sa dodatkom do 15% mlevenog krečnjaka, mešavina peska i cementa i td.)

- Pri ukrštanju i paralelnom vođenju energetskog kabla za javno osvetljenje i toplovoda treba da se ostvari razmak od najmanje 0,3m.
- Energetske kablove polagati na rastojanju od 1,5 do 2,0 m od visokog zelenila.
- Nakon polaganja kablova trase istih vidno obeležiti.
- Za pojas razvoda postojećih podzemnih kablova u zahvatu postojećih građevinskih parcela, van profila i javnog građevinskog zemljišta saobraćajnica nije dozvoljena gradnja novih objekata bez izmeštanja postojećih kablova i uslova nadležnog elektrodistributivnog preduzeća.
- Zaštitu od atmosferskog pražnjenja izvesti prema klasi nivoa zaštite objekata u skladu sa "Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja" (Sl.list SRJ br. 11/96).
- Saglasnost za priključenje na javnu distributivnu mrežu zatražiti od nadležnog elektrodistributivnog preduzeća.

ENERGETIKA

Pravila građenja za svaki od ova dva infrastrukturnih sistema će se dati tehničkim uslovima nadležnog preduzeća pri izdavanju akta o urbanističkim uslovima za toplovod, odnosno gasovod, a sve na osnovu ovog plana.

4.1.1.2 PRAVILA GRAĐENJA ZA STAMBENE ZONE

A.1. VISOKE GUSTINE STANOVANJA - Gs=70-100 stanova/ha
Gn=200-450 stanovnika/ha

ZONA STANOVANJA U CENTRALNOJ ZONI

CELINA 1 - blokovi 1.08., 1.16, 1.17, 1.19, 1.20

Soliteri i druge postojeće stambene zgrade u gradskom centru, spratnosti do P+5 (izuzetak postojeći objekat P+10), kao i lokacije individualnog stanovanja u okviru ovih zona, predviđene za rekonstrukciju.

Ovo su u suštini sve izdvojene pojedinačne postojeće lokacije višeporodičnog stanovanja, prvenstveno u okviru gradskog jezgra, kao i nove zone koje se formiraju globalnom promenom osnovne urbane strukture u okviru zona stanovanja tipa A1 i B1.

Kod nove izgradnje osnov je plan detaljne regulacije šireg bloka ili poteza koji se definiše programom, pri čemu se proverava posebna i opšta regulacija, odnosno urbanistički parametri koji se odnose na lokaciju nove urbane strukture i blok u celini.

Realizacija lokacija i blokova u okviru promene globalne urbane strukture vrši se na osnovu urbanističkog projekta sa parcelacijom, kao i za veće grupacije, objekte i mešovite programe. Na direktnoj lokaciji važe pravila građenja i urbanistički parametri zona stanovanja visokih gustina za tip A1.

DOMINANTNA FUNKCIJA - STANOVANJE

MOGUĆE PRATEĆE NAMENE: prizemne i niže etaže objekata namenjuju se ili se menjaju u prostor poslovanja i pratećih usluga, koji se uklapa i ne ometa osnovnu namenu stanovanja. Prateći objekti su objekti poslovanja, za manje i srednje, objedinjene ili mešovite programe, odnosno naseljske i gradske društvene opreme, kao i specijalizovanih profesionalnih usluga i delatnosti svih nivoa i oblika vlasništva.

Program poslovanja u objektu i na parceli mora biti prilagođen karakteru stanovanja visokih gustina, odnosno zahvatu u okviru užeg gradskog jezgra i gradskog centra.

NAMENE OBJEKATA ČIJA GRADNJA JE ZABRANJENA U OVOJ ZONI:

Sve delatnosti karakteristične za zone rada i ostale funkcije koje imaju specifične tehnološke i posebne zaštitne uslove, što se definiše analizom uticaja objekta i delatnosti na okolinu, ne mogu se realizovati u okviru ovih zona stanovanja.

- indeks izgrađenosti maks. **2.0**
- indeks zauzetosti maks. **40% maks 60%**
- min. spratnost novih objekata **P+3**, maks **P+5 (P+4+Pk)**;

Na lokacijama planiranim za rekonstrukciju, mora se izvršiti detaljna analiza svakog bloka u zahvatu, radi postizanja optimalnog stepena rekonstrukcije;

- Indeks izgrađenosti je do 2.0, a na pojedinačnim lokacijama višespratnica i 3.0; ovaj raspon omogućava kombinovanje različitih spratnosti i kombinovanje jedno i višeporodičnih zgrada, uz mogućnost izbora najpovoljnijih odnosa, pod uslovom da se postigne prosečna gustina;

- Pretežni tip izgradnje je ivična izgradnja sa objektima na regulaciji i formiranje slobodnih prostora unutar blokova;

- Kod realizovanih lokacija zadržava se postojeći sistem regulacije, u koji se uklapaju novi i prateći objekti

- Regulacija novih lokacija prati šire poteze, na koje se povezuje nova celina prema karakteristikama programa, fizičke strukture i zahvata. Treba težiti da se nove lokacije formiraju po obodu ili uglovima blokova, sa mogućnošću širenja nove urbane strukture prema dubini bloka.

- Moguća je nadgradnja i dogradnja postojećih kvalitetnih objekata čija spratnost ne prelazi maksimalno dozvoljenu važećim Zakonom, uz njihovo obavezno uklapanje u sistem i koncepciju bloka i uz zadovoljenje propisanih parametara izgrađenosti;

- Kod građevinske celine po dubini parcele, odnosno kod drugog objekta na parceli, spratnost može varirati u okviru karakteristika objekata, parcele, urbanističkih parametara i pravila građenja (izuzetno P za vezne i otvorene delove).

- Gabarit i spratnost moraju biti usaglašeni sa karakterom parcele i odnosom prema susedu (širina parcele, udaljenost, prozorski otvori).

- Karakter spratnosti definiše sistem visinske regulacije ovih zona, pri čemu se teži da se višespratni objekti zaokruže u okviru punih spratnih visina. Pri tome se za sve spratnosti propisuje završni venac kod ravnih krovova, odnosno atika kod kosih krovova normalnog nagiba, visine 1.00 - 1.20 metara. Na taj način se izjednačava prema fasadi visinska regulacija obe krovne strukture, koje se mogu kombinovati, odnosno omogućava korišćenje središnjeg dela krova za stambeni prostor samostalne dopunske etaže ili dupleksa, koja se ne tretira kao uvećanje planirane spratne visine i ne obračunava u stepen izgrađenosti parcele i lokacije.

- Kod uvođenja poslovnog prostora visina prizemlja se prilagođava uslovima delatnosti, sa mogućnošću uvećanja za visinu galerije (visoko prizemlje u potezu spoljne regulacije).

- Sav pomoćni prostor stanovanja i poslovanja realizuje se isključivo u okviru osnovnih objekata na parceli

Pristup i smeštaj vozila

- Za višeporodične stambene objekte, parkiranje se obezbeđuje na parceli sa jednim parking mestom za jedan stan, od čega najmanje 30% u okviru garaža i natkrivenih parkinga.

- Kod specifičnih objekata poslovanja, prilaz na parcelu i broj parking mesta definišu se posebno, odnosno, okvirno 1 parking mesto na jednog zaposlenog.

A1.1. PLANIRANE ZONE

VISOKIH GUSTINA STANOVANJA

G_s = 50-70stanova/ha

G_n = 200-300 stanovnika/ha

Novе zone višeporodičnog stanovanja, na sledećim lokacijama:

CELINA 2 - blokovi: B2.02, B2.04, B2.08, B2.06

CELINA 10 - blokovi B10.03, B10.06

CELINA 11 - blokovi B11.02

DOMINANTNA FUNKCIJA - STANOVANJE

MOGUĆE PRATEĆE NAMENE: Prizemne i niže etaže objekata namenjene su za prostor poslovanja i pratećih usluga, koji se uklapa i ne ometa osnovnu namenu stanovanja. Prateći objekti su objekti poslovanja, za manje i srednje, objedinjene ili mešovite programe, odnosno naseljske i gradske društvene opreme, kao i specijalizovanih profesionalnih usluga i delatnosti svih nivoa i oblika vlasništva. Otvoreni prostor naselja ili bloka prema karakteristikama zahvata, kao javna i zajednička površina, služi za pristup, saobraćajne veze i parkirališta, uređene zelene i parterne površine, kao i specifične površine koje se vezuju za šire prostore javne i prateće namene.

Svi prateći elementi šire namene kao što su uprava, pijace, tržni i sportski centri, infrastruktura, prilagođavaju se karakteru okruženja (pristup, specifični i organizovani objekti, informatička mreža). Ovi prostori kao veće zajednice stanovanja podržavaju programe okupljanja, sporta, zabave, kulture, vere, mladih i specifičnih kategorija stanovništva za šire okruženje, čime se dvosmerno otvara i koristi kompleksna funkcionalna struktura lokacije, bloka i naselja, razvijajući gradsku funkciju na celom području Generalnog plana.

NAMENE OBJEKATA ČIJA GRADNJA JE ZABRANJENA U OVOJ ZONI: sve namene za koje se, na osnovu procene uticaja, ustanovi da ugrožavaju životnu sredinu i osnovnu namenu. U ovim zahvatima, ne mogu se locirati i graditi objekti koji su karakteristični za zone rada, i ostalih funkcija koje svojim programom, tehnologijom i organizacijom ugrožavaju izrazitu funkciju stanovanja visokih gustina.

- indeks izgrađenosti **1-1.5**

- indeks zauzetosti **40% - 50%**

- spratnost **min P+3 (P+2+Pt) maks P+4+Pt**

- Regulacija novoplaniranih blokova i lokacija u ovoj zoni prati šire poteze, na koje se povezuje nova celina prema karakteristikama programa, fizičke strukture i zahvata. Međusobna udaljenost slobodnostojećih višespratnih objekata, odnosno objekata koji se grade u prekinutom nizu, iznosi najmanje polovinu visine višeg objekta. Udaljenost se može smanjiti na četvrtinu ako objekti na susednim fasadama ne sadrže otvore stambenih prostorija, odnosno ako su na susednim fasadama otvori prostorija pratećeg poslovanja. Kod smicanja objekata u nizu ili bloku međusobna udaljenost se prilagođava karakteru prostornog rešenja.

- Kod uvođenja poslovnog prostora visina prizemlja se prilagođava uslovima delatnosti, sa mogućnošću uvećanja za visinu galerije (visoko prizemlje u potezu spoljne regulacije).

- Sav pomoćni prostor stanovanja i poslovanja realizuje se isključivo u okviru osnovnih objekata na parceli

- indeks izgrađenosti maks **1.0**
- indeks zauzetosti maks **50%**
- **Osnovna spratnost P+1+(Pt).**
- Za objekte na parcelama u okviru posebne visinske regulacije ove zone spratnost se može uvećati na P+2+(Pt), a u okviru linijskih centara sa objektima funkcionalnog niza do P+3.
- Najmanja spratnost porodičnog stambenog objekta van osnovnih saobraćajnih i regulacionih poteza je P+1 (izuzetno P+Pk, odnosno P, kod usaglašavanja i rekonstrukcije radi poboljšavanja uslova stanovanja). Kod slobodnostojećih višeporodičnih stambenih objekata spratnost se u okviru visinske regulacije zona ove urbane strukture definiše na nivou spratnosti P+2+Pk.
- Težiti uspostavljanju sistema regulacije radi uobličavanja saobraćajne matrice i pravilnije blokovske strukture; novu regulaciju nadovezati na sistem postojeće u jedinstvenu celinu;
- Kod planiranja i izgradnje novih blokova i poteza slobodnostojećih objekata, minimalno udaljenje građevinske od regulacione linije je 3.00m. U izgrađenim potezima, građevinska linija se određuje prema pretežnoj poziciji izgrađenih objekata, odnosno, prema susedima u potezu.
- Minimalna površina parcele za izgradnju jednog stambenog objekta treba da bude 3.00 ara;
- Minimalna površina parcele za izgradnju dvojnog objekta treba da bude 4.5 ara; Kod parcela većih od 6.00 ari moguća je izgradnja višeporodičnih objekata stanovanja, sa pravilima građenja i regulacije ovih zona.
- Na parcelama do 5,00 ari poslovni prostor se može organizovati u sastavu stambenog objekta ili kao poseban objekat ukoliko to organizacija parcele dozvoljava; moguća je izgradnja i isključivo poslovnog objekta.
- Na parcelama od 5,00-8,00 ari, moguća je izgradnja drugog objekta na parceli za poslovni prostor iz tercijarnog sektora, ili za malu privredu; izgradnja drugog objekta na parceli moguća je uz predhodnu izradu urbanističke analize za odgovarajući zahvat;
- Mah površina parcele treba da bude 8,00 ari;
- Kod parcela većih od 8.00 ari moguća je preparcelacija, odnosno, izgradnja većih objekata poslovanja i male privrede, u skladu sa pravilima građenja i regulacije ove zone
- Kod preparcelacije po dubini, minimalna širina javnog ili privatnog prolaza treba da bude 3.50 m (izuzetno 3.00 m ako se u kontaktu nalazi jedna od parcela sa minimalnim udaljenjem objekta od 2.50m)
- Kod parcela na kojima nije moguće izgraditi drugi objekat sa uobičajenim gabaritom, moguća je izgradnja - dogradnja objekta prema regulacionoj liniji za poslovni prostor do 30m², u skladu sa mogućnostima parcele i postojećim objektima;
- Pomoćni prostor organizovati u sastavu osnovnog objekta, a parkiranje je na parceli ili u garaži u sastavu osnovnog objekta;
- Priključenje objekata na infrastrukturu vrši se prema uslovima sistema, odnosno odgovarajućih javnih i komunalnih preduzeća.
- Osnovni uslovi zaštite i unapređenja životne sredine u okviru ovih zona stanovanja ostvaruju se rekonstrukcijom postojećih i izgradnjom novih objekata u skladu sa zonskim karakterom, tehničkim i sanitarnim propisima, planskim uređenjem prostora parcele, lokacije, bloka i širih zahvata u okviru javnog građevinskog zemljišta. Osnovni bezbednosni uslovi vezani su za primenu seizmičkih propisa, protivpožarnih propisa i uslova odbrane za zaštitu stanovništva, koji su obavezni kod projektovanja i izgradnje objekata.

B2.1. SREDNJE GUSTINE STANOVANJA

G_s = 15-25 stanova/ha

G_s = 60-110 stanovnika/ha

Novoplanirane zone u kontaktnoj zoni šireg gradskog centra, sa već započeto izgradnjom ili na neizgrađenim lokacijama.

CELINA 2 - blokovi - 2.01, 2.05, 2.07

CELINA 6 - blok 6.02

CELINA 7 - blokovi - 7.13, 7.14

CELINA 9 - blokovi - 9.01, 9.02

Ova zona realizovaće se prema pravilima za definisanim za zonu B2.

B.3. GUSTINE STANOVANJA

G_s = 10 - 20 stanova/ha

G_n = 50 - 80 stanovnika/ha

čine zone stanovanja pretežno u perifernim delovima gradskog tkiva, sa već započeto stambenom izgradnjom ili neizgrađenim lokacijama - stanovanje sa poljoprivrednim delatnostima.

CELINA 3 - blokovi: 3.02, 3.03, 3.04, 3.06, 3.08, 3.09

CELINA 8 - svi stambeni blokovi

CELINA 6 - blokovi: 6.09, 6.10

CELINA 7 - 7.01, 7.02

CELINA 14 - 14.08, 14.10

DOMINANTNA FUNKCIJA - INDIVIDUALNO STANOVANJE

MOGUĆE PRATEĆE NAMENE: uslužne delatnosti, mešovito poslovanje.

NAMENE OBJEKATA ČIJA GRADNJA JE ZABRANJENA U OVOJ ZONI: sve namene za koje se, na osnovu procene uticaja, ustanovi da ugrožavaju životnu sredinu i osnovnu namenu.

- indeks izgrađenosti **0.8**
- indeks zauzetosti **maks. 40%**
- spratnost **P+1+(Pt)**
- Zadržavanje postojećih poljoprivrednih domaćinstava, uz postepen prelazak u gradsko stanovanje;
- Na pojasu uz reku J.Moravu predviđeno je REZIDENCIJALNO STANOVANJE i DVOJNO STANOVANJE ZA ODMOR i IZDAVANJE. U ovoj zoni nije moguće graditi objekte male privrede.
- Izradom planova detaljne regulacije omogućiti opremanje ovih zona celokupnom naseljskom infrastrukturom;
- Moguća je izgradnja drugog objekta na parceli za poslovni prostor iz tercijarnog sektora, ili za malu privredu;
- Težiti uspostavljanju sistema regulacije, radi uobličavanja saobraćajne matrice;
- Minimalna površina parcele za izgradnju jednog stambenog objekta treba da bude 3,00 ara;
- Minimalna površina parcele za izgradnju dvojnog objekta treba da bude 4,5 ara;
- Poslovni prostor je uglavnom u okviru centara, a moguć je u prizemnim delovima objekata;

- Na parcelama do 5,00 ari poslovni prostor se može organizovati u sastavu stambenog objekta ili kao poseban objekat ukoliko to organizacija parcele dozvoljava; moguća je izgradnja i isključivo poslovnog objekta.

- Na parcelama od 5,00-8,00 ari, moguća je izgradnja drugog objekta na parceli za poslovni prostor iz tercijarnog sektora, ili za malu privredu (osim u zoni rezidencijalnog stanovanja uz reku); izgradnja drugog objekta na parceli moguća je uz predhodnu izradu urbanističke analize za odgovarajući zahvat;

- Pomoćni prostor organizovati u sastavu osnovnog objekta ili u zasebnom objektu iza građevinske linije osnovnog, a parkiranje je na parceli ili u garaži;

- Tip stambenog ili poslovnog objekta mora biti prilagođen širini parcele.

C - NISKE GUSTINE STANOVANJA Gs = do 10 stanova/ha Gn = do 50 stanovnika/ha

Niske gustine stanovanja C zadržane su na pojedinačnim lokacijama u obodnim delovima Generalnog plana. To su zone koje uglavnom nisu realizovane, ali je neophodno njihovo zaokruživanje u cilju zaštite poljoprivrednog zemljišta.

Izradom planova detaljne regulacije u ovoj zoni stvara se osnov za opremanje kompletnom saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom.

CELINA 3 - blokovi 3.10 i 3.11.

DOMINANTNA FUNKCIJA - STANOVANJE

MOGUĆE PRATEĆE NAMENE: uslužne delatnosti, mešovito poslovanje i mala privreda. poljoprivredne delatnosti i mala privreda pod određenim uslovima

NAMENE OBJEKATA ČIJA GRADNJA JE ZABRANJENA U OVOJ ZONI: sve namene za koje se, na osnovu procene uticaja, ustanovi da ugrožavaju životnu sredinu i osnovnu namenu.

- indeks izgrađenosti maks. **0.6**

- indeks zauzetosti maks. **30%**

- spratnost **P** do **P+1 (Pt)**

- veličine parcela od 6,0-20,0 ari

-parcela može biti uređivana za: nepoljoprivredno, mešovito i poljoprivredno domaćinstvo;

-kod mešovitih i poljoprivrednih domaćinstava parcela mora imati izdvojen stambeni deo i baštu;

-udaljenje stambenog objekta od suseda je 4.0 m;

- položaj građevinske linije u odnosu na regulacionu odrediti na osnovu položaja građevinske linije većine (preko 50%) susednih objekata.

- oblikovanje fasade i krovova treba da bude usklađeno na nivou celine (blokova);

-ekonomski deo - bašta, može se uređivati prema vrsti poljoprivredne proizvodnje ili se uređivati kao voćnjak ili vinograd; u ovom delu dvorišta moguća je izgradnja samo pomoćnih pratećih objekata za potrebe proizvodnje.

-u području GP-a postepeno treba isključiti držanje stoke ili bavljenje stočarskom proizvodnjom na parcelama;

-izgradnju objekata u ovim zonama moguće je obavljati, ako parcele imaju izlaz na stambene ulice;

4.1.1.3. PRIVREĐIVANJE

Za sve zone privređivanja predviđena je izrada urbanističke dokumentacije (planovi generalne i detaljne regulacije), uz odgovarajuće studije i programe.

PRODUKCIONO-POSLOVNA ZONA 1 - postojeći industrijski kompleksi:

- fabrika dušeka "Simpo" (CELINA 12. blok B12.01.)
- fabrika akumulatora "Svetlost" (CELINA 12. blok B12.01.)
- kompleks klanice
- putevi Užice-asfaltna baza
- fabrika "Zastava" - kasarna
- IGM "Integral"
- Privatna klanica "Ilić-komerc"
- PP "Feniks"

DOMINANTNA NAMENA - privredna zona

MOGUĆE PRATEĆE NAMENE:

- uslužne delatnosti
- mešovito poslovanje
- mala i srednja privredna preduzeća
- objekti obrazovanja (srednje stručne škole)
- saobraćajni objekti (teretni terminal, robno-transportni centar)
- zelenilo
- objekti prateće saobraćajne i komunalne infrastrukture

Realizacija programa industrijske zone vršiće se fazno na pojedinačnim lokacijama, a na osnovu planova detaljne regulacije, prema sledećim pravilima:

- gustine zaposlenosti moraju biti prilagođene normativu za određenu vrstu privređivanja
 - koristiti maksimalno postojeći građevinski fond uz odgovarajuću adaptaciju; nadgradnja ili dogradnja postojećih objekata moguća je samo uz uslov da je:
 - stepen iskorišćenosti - mah 50%
 - tehnološke i saobraćajne površine - mah 35%
 - zelenilo min. -15%
 - ukoliko ne postoji potreba za tehnološkim površinama one mogu preći u kategoriju površina namenjenih za izgradnju objekata
 - stepen izgrađenosti mah 1.5
-
- izradu urbanističke dokumentacije prate i odgovarajuće ekološke analize prema važećim zakonskim propisima
 - etapna realizacija može se odvijati samo po izradi Planova detaljne regulacije i sagledanih programa za cele komplekse.

PRODUKCIONO-POSLOVNA ZONA 2 - nove proizvodno-poslovne zone (potezi) duž važnih saobraćajnih pravaca

- **Z.2.a.** - Potez uz put Gnjilane-Bujanovac (CELINA 14. blokovi 14.07., 14.05, 14.04, 14.03, 14.01, 14.02)
- **Z.2.b.** - Potez uz obilaznicu na severozapadnoj strani grada (CELINA 7., blokovi 7.03., 7.04., 7.05., 7.06., 7.07., 7.08., 7.09., 7.10., 7.11.)
- **Z.2.v.** - Potez ka Bujanovačkoj Banji (CELINA 10, blok 10.09.)
- **Z.2.g.** - Potez uz autoput i železničku prugu (CELINA 12, blok 12.03.)

DOMINANTNA NAMENA - privredna zona (mala i srednja privredna preduzeća)

MOGUĆE PRATEĆE NAMENE:

- uslužne delatnosti
- mešovito poslovanje
- stanovanje (u okviru privrednih zona može se naći poslovno stanovanje kao povremeno i privremeno, koje ne podrazumeva odgovarajuću socijalnu infrastrukturu)
- zelenilo
- objekti prateće saobraćajne i komunalne infrastrukture

Planiranje realizacije takvih programa odvijala bi se kroz obaveznu izradu planova detaljne regulacije (ukoliko nije formirana regulacija) za cele blokove (zone), a prema pravilima građenja za odgovarajuću namenu, opštim standardima za pojedine funkcije kao i uslovima kontaktnih zona, prema sledećim pravilima:

- Za ove zone, mora se izvršiti programska analiza u okviru izrade plana detaljne regulacije

- Pre izrade regulacionih planova, neophodno je izvršiti ispitivanje stabilnosti terena zbog visokog nivoa podzemnih voda

- Bespravno izgrađene zone stanovanja u okviru ovih celina, kroz postepenu rekonstrukciju, postaju zone male privrede sa stanovanjem;

- Gustina zaposlenosti: prilagođena normativu za određenu vrstu privređivanja.

- Izgrađenost pod objektima mah 60%

- Tehnološke i saobraćajne površine mah 25%

- Zelene površine min 15%

- Stepen izgrađenosti mah 1.8

- Spratnost od min P do mah P+2 (visinska regulacija mah 12,00m)

- Rastojanje građevinske linije od regulacione linije min 5m, izuzev u slučajevima kada pozicija postojećih kvalitetnih objekata formira pretežnu građevinsku liniju, a ne ometa saobraćajnu preglednost kao ni uspostavljeni sistem regulacije i građevinskih linija u okruženju;

- Rastojanje građevinskih linija od bočnih i zadnjih granica parcele min 1/2h objekta, ukoliko je zadovoljen protivpožarni uslov;

- Broj parking mesta prema normativu za svaku delatnost, a prosečno 1 parking mesto na 70m² korisnog prostora;

- Ograđivanje parcela prema karakteru kompleksa i nameni objekta;

- Nadgraditi postojeći sistem saobraćajnica novim, neophodnim za funkcionisanje ovih zona rada;

- Moguća etapnost realizacije, a prema sagledanom konceptu celine;

- Izradu urbanističke dokumentacije prate i odgovarajuće ekološke analize - provere za potencijalne zagađivače, prema važećim zakonskim propisima.

- POSEBNI USLOVI ZA CELINU 14 i 16 odnose se na realizaciju planirane radne zone u neposrednoj blizini izvorišta vodosnabdevanja (bunara).

Stambeno-radna zona u blizini izvorišta data je uslovno, do izrade glavnog projekta sanitarne zaštite, kojim će da budu definisane zone sanitarne zaštite, kao i pravila građenja u tim zonama.

Po izradi projekta realizacija te zone vršiće se na osnovu plana detaljne regulacije.

NAMENE OBJEKATA ČIJA JE GRADNJA ZABRANJENA U OVOJ ZONI; sve namene čija bi delatnost ugrozila životnu sredinu i osnovnu namenu (Procena uticaja).

- POSEBNA PRAVILA ZA ZONE PRIVREĐIVANJA PORED AUTOPUTA I ŽELEZNIČKE PRUGE

REŽIM KONTROLISANOG KORIŠĆENJA PROSTORA (u građevinskom području naselja)

- u širem zaštitnom pojasu, odnosno na udaljenosti manjoj od 300m od trase autoputa, na svim

postojećim i planiranim privrednim objektima, neophodno je preduzeti stroge ekološke mere zaštite za: mlekare, prerade voća, klaničnu industriju i sl.

PRODUKCIONO-POSLOVNA ZONA 3 - postojeće privredne zone:

- fabrika GUMOPLASTIKA (CELINA 4., blok 4.01.)
- metaloprerađivačka industrija MEGAL (CELINA 4., blok 4.02)
- fabrika kožnih garnitura LAGADO (CELINA 4., blok 4.02)
- duvanska industrija (CELINA 6., blok 6.07.)
- konfekcija IMAJ Pirot (CELINA 6., blok 6.07.)
- fabrika vode BIVODA (CELINA 9., blok 9.05.)

DOMINANTNA NAMENA: postojeće privredne zone

- pretežno zadržavanje postojećih delatnosti
- moguća je transformacija postojećih radnih kompleksa ka tercijalnim delatnostima obzirom na direktan uticaj kontaktnih zona
- uvođenje proizvodnih i uslužnih programa prema zahtevima tržišta, uz tehnologije koje ne remete ekološke uslove okruženja.

MOGUĆE PRATEĆE NAMENE:

- uslužne delatnosti
- mešovito poslovanje
- mala i srednja privredna preduzeća
- zelenilo, objekti prateće saobraćajne i komunalne infrastrukture.

NAMENE OBJEKATA ČIJA GRADNJA JE ZABRANJENA U OVOJ ZONI: sve namene čija bi delatnost ugrozila životnu sredinu i osnovnu namenu.

- u ovim zonama rada formirani su radni kompleksi i nema bitnih promena postojeće regulacije.
- u slučaju da je potrebno vršiti preparcelaciju, promenu tehnologije, dogradnju postojećih objekata ili izgradnju pratećih novih tehnoloških površina, predviđena je izrada Planova detaljne regulacije ili UP, prema sledećim pravilima:
 - za navedenu izgradnju mora biti urađen program, projektna dokumentacija i analiza uticaja na životnu sredinu (u skladu sa važećim zakonskim propisima), sa proverenim kapacitetima infrastrukture;
 - koristiti maksimalno postojeći građevinski fond uz odgovarajuću adaptaciju; nadgradnja i dogradnja postojećih objekata moguća je samo uz uslov da izgrađenost pod objektima bude - maks.50%; radne i tehnološke površine (otvorene) - maks.20%, zelenilo - min.15%, saobraćajne površine oko 15%.
 - ukoliko ne postoji potreba za tehnološkim površinama one mogu preći u kategoriju površina namenjenih za izgradnju objekata
 - stepen izgrađenosti - do 1.5
 - površina za parkiranje prema normativu za svaku delatnost, odnosno prosečno 1 parking mesto na 70 m² korisnog prostora.
 - vertikalna realizacija od P do P+2 (mah za upravni i administrativni deo objekta) 12,00 m
 - etapna realizacija može se odvijati samo po izradi RP i sagledanih programa za cele komplekse

PROSTORI PRIVREĐIVANJA U OKVIRU NAMENE STANOVANJA

U okviru zona osnovne namene stanovanja mogući su različiti oblici privređivanja (kao deo proizvodne, komercijalne, uslužne i dr. tercijalne delatnosti) u svemu prema odgovarajućim pravilima za odgovarajuće zone i celine definisanim u okviru poglavlja 4.2.2.1.

Ova pravila se odnose na delatnosti u stambeno-poslovnim objektima, drugom objektu na parceli porodičnog stanovanja, pretvaranje stambenog u poslovni prostor u objektima porodičnog i višeporodičnog stanovanja.

Prostori za privređivanje obuhvaćeni su i namenom stanovanja ukoliko namena privređivanja u okviru te zone pojedinačno ili ukupno u kontinuitetu ne zauzima prostor veći od 1 ha a zadovoljava:

- ekološku proveru za potencijalne zagađivače
- saobraćajne uslove koji ne ometaju funkciju osnovne namene sa parkiranjem isključivo u okviru parcele bez ometanja javnih površina (normativ 1 parking mesto za 70m² korisnog prostora)
- komunalne uslove
- uslove oblikovanja koji se usklađuju sa uslovima oblikovanja gradskog prostora, celine poteza i ambijenta u kome su locirani
- urbanističke pokazatelje za odgovarajuću zonu.

Privređivanje u zonama stanovanja ne sme ugroziti osnovnu namenu u kojoj se razvija.

Za složenije programe privređivanja u okviru ostalih zona obavezna je izrada odgovarajućeg plana detaljne regulacije.

4.1.1.4. USLUGE

SISTEM CENTARA

Sistem centara predstavlja osnovnu funkcionalnu mrežu koja povezuje gradski kompleks prostora i namena, a pre svega stanovanje i rad sa funkcijama uprave, usluga i poslovanja, odnosno društvene opreme i pratećih funkcija, koje imaju gradski, lokalni ili specifični karakter. Pri tome, prema nivou i karakteru centara, u njima objedinjeno funkcionišu sve ove namene, sa tendencijom da se stanovanje prevodi u više nivoe funkcija, odnosno poslovno i dvojno stanovanje, pre svega u širem a posebno užem zahvatu gradskog centra, odnosno reonskih i lokalnih centara koji imaju važnu ulogu u formiranju gradske funkcije na čitavom području Generalnog plana.

Reonski i lokalni centri se razvijaju u okviru naselja, blokova i lokalnih jedinica stanovanja, a linijski i poslovni centri u okviru širih zona stanovanja i rada, sa programom proširenja ovih osnovnih gradskih namena u funkcionalnom, a pre svega u produktivnom smislu. Centri predstavljaju sintezu javnog i pojedinačnog interesa, koja na svim nivoima predstavlja i razvija grad. Realizacija u okviru zona centara vrši se na osnovu jasno definisanih planova i programa, prema Generalnom planu, potrebama funkcija i građana, rastu materijalnog nivoa sredine i zahteva vremena, sa elementima obnove i izgradnje, trajno i kontinualno.

Kriterijum za klasifikaciju reonskih i lokalnih centara predstavlja gravitaciona moć samog centra, kao i potrebe gravitacionog područja - zavisno od gustine naseljenosti i karaktera stambenih zona.

Odnos funkcija u okviru centara, izgrađenosti i osnovnih površina u okviru pojedinih funkcija, definisan je sistemom sa sledećim nivoima centara :

GRADSKI CENTAR

Do donošenja novog plana detaljne regulacije primenjivaće se postojeća urbanistička dokumentacija koja je odgovarajućim odlukama Skupštine opštine proglašena važećom, u delovima koji nisu u suprotnosti sa rešenjima Generalnog plana, dopunjena Pravilima građenja zona stanovanja u zahvatu centra, javnih namena i poslovanja.

CELINA 1

Dominantna namena: Poslovanje i usluge, kapitalni objekti javne namene, uprava, specifične gradske funkcije, stanovanje visokih gustina A1. i srednjih gustina B1, zone zaštićenih objekata, gradski trg i centralni gradski prostori okupljanja.

Moguća prateća namena: verski objekti, mreža i objekti saobraćajne i komunalne infrastrukture.

- indeks izgrađenosti 2.0 (maks. 2,5)
- odnos funkcija:
 - usluge 45%
 - obrazovanje, kultura, informisanje, 20%
 - administracija i uprava 15%
 - poslovanje 20%
- odnos izgrađenih, saobraćajnih i zelenih površina 55:20:25

Fizička struktura

Ivična gradnja, pretežno neprekinuti niz, sa višespratnim objektima na regulaciji u okviru individualnih i objedinjenih parcela, za zone stanovanja visokih gustina tipa A.1 i srednjih gustina B.1. Obavezno je povezivanje objekata, blokova, unutrašnjeg i otvorenog prostora u širi regulacioni, prostorni, fizički i funkcionalni sistem gradskog centra.

Za zahvat gradskog centra realizuje se specifična struktura, sa programskom osnovom, otvorenim uređenim površinama, funkcionalnim uređenjem i korišćenjem prizemlja i osloncem na zaštićene poteze i tradicionalnu regulaciju. U okviru ove strukture specifična rešenja po karakteru i spratnosti podležu posebnoj analizi i valorizaciji u okviru programske i planske podloge za realizaciju.

Urbanistički pokazatelji

Prema programskom kapacitetu zone gradskog centra prosečni stepen izgrađenosti ukupnog bruto zahvata ide do 1.5. Za specifične zone i blokove stanovanja visokih gustina tipa A1. i srednjih gustina B.1 u zahvatu urbanistički parametri se prilagođavaju karakterističnim parametrima ovih zona. Za posebne zone globalne rekonstrukcije i nove izgradnje kapitalnih objekata poslovanja, javnih delatnosti i specifičnih funkcija stepen izgrađenosti ide od 2.4 -do 3.0 u užim zonama rekonstrukcije i obnove, a iskorišćenosti zemljišta do 60%, računajući u okviru neto površine planske ili programske lokacije i zahvata ove namene. Pri tome se u okviru ovih zona ne može planirati i realizovati izgrađenost manja od 1.5 a iskorišćenost od 50, i to za zahvate sa izrazitim programom otvorenih i uređenih površina.

REONSKI CENTRI

Prema konceptu Generalnog plana reonski centri pokrivaju funkciju centara višeg reda. Za izgradnju i uređenje prostora u ovim zahvatima radi se plan detaljne regulacije u okviru šireg funkcionalnog zahvata urbanističke celine ili naselja, odnosno samostalno za lokaciju i osnovni zahvat, prema posebnom programu na osnovu kapaciteta i sadržaja centra, odnosno Generalnog plana.

1. REONSKI CENTAR "VRTIĆ" (CELINA 10; blok 10.05)
2. REONSKI CENTAR "NOVA ŠKOLA" (CELINA 6; blok 6.03)
3. REONSKI CENTAR "NAIM FRAŠERI" (CELINA 2; blok 2.10)
4. REONSKI CENTAR "TRNOVAČKA REKA" (CELINA 3, blok 3.11)
5. REONSKI CENTAR "RASKRŠĆE 2" (blok B8.02, 8.01, 8.10, 8.14).

- indeks izgrađenosti 0.8(1.2)
- odnos funkcija:
 - usluge 85%
 - zdravstvo, kultura, informisanje 10%
 - administracija i uprava 5%
- odnos izgrađenih,

- saobraćajnih i zelenih površina; 50:15:35
- kod novih centara, prostor mora biti uređen tako da zadovoljava funkcije, a istovremeno, ispunjava estetske i humane kriterijume;
- komunalna oprema u centrima svih nivoa treba da zadovolji sve očekivane potrebe

Fizička struktura

Kao elementi nove strukture centara prilagođavaju se programu i lokaciji, pri čemu se mogu primeniti savremena rešenja u okviru odnosa poslovnih i javnih funkcija, stanovanja, specifičnih programa i uređenog otvorenog prostora zahvata i lokacije.

Urbanistički pokazatelji

Prema programskom kapacitetu zona reonskih centara prosečni stepen izgrađenosti ukupnog bruto zahvata ide do 1.2. Za specifične zone i blokove stanovanja visokih gustina tipa A1.1. u zahvatu urbanistički parametri se prilagođavaju karakterističnim parametrima ovih zona. Za posebne zone globalne rekonstrukcije i nove izgradnje većih objekata poslovanja, javnih delatnosti i specifičnih funkcija stepen izgrađenosti ide do 1.8 a iskorišćenosti zemljišta do 60, računajući u okviru neto površine planske ili programske lokacije i zahvata ove namene.

Dominantna namena: Poslovanje i usluge, reonski objekti javne namene, za opšte centre uprava, stanovanje visokih i srednjih gustina prema karakteru zahvata, prostori okupljanja, rekreativni prostori i sportski objekti, zelenilo.

Moguća prateća namena: verski objekti, pijace i tržni centri, mreža i objekti saobraćajne i komunalne infrastrukture.

U okviru centara nije moguće graditi objekte koji po svom karakteru i kapacitetu ne odgovaraju osnovnoj i mogućoj pratećoj nameni, odnosno objekte sa posebnim prostornim, tehnološkim, zaštitnim i saobraćajnim uslovima koji se ne uklapaju u uži i kontaktni zahvat, odnosno remete regulaciju i korišćenje prostora na svim nivoima sistema centara.

LOKALNI CENTRI

Kao nova funkcionalna kategorija centara sa važnom ulogom na nivou urbanističke celine, odnosno naselja, većeg bloka i nakon formiranja nove organizacione strukture grada mesne zajednice u okviru gradske opštine, lokalni centar se uklapa u okruženje i van osnovne namenske lokacije, kroz širenje programa usluga i poslovanja na parcele i objekte u kontaktnom zahvatu, sa kojima formira kompleksnu prostornu celinu, razvijajući funkcionalni i gradski karakter zona stanovanja u kompletnom zahvatu Generalnog plana. Lokalni centri na nivou većih naselja i mesnih zajednica obavezno sadrže društveni deo, sa odgovarajućom ispostavom gradske upravne, socijalne i kulturne funkcije za građane lokalnog područja. Izgradnja i uređenje prostora vršice se na osnovu postojećih i novih planova regulacije tih celina. Postojeći planovi primenjivaće se u delovima koji nisu u suprotnosti sa rešenjima Generalnog plana, odnosno dopunjeni Pravilima građenja za zone centara i stanovanja. Za zahvate van javnih namena mogu se raditi urbanistički projekti sa ovim programom, a za definisane parcele u javnom i pojedinačnom interesu i akt o urbanističkim uslovima za izgradnju objekata i uređenje prostora u užem i širem zahvatu centra.

1. LOKALNI CENTAR "NOVO NASELJE" (CELINA 2, blok 2.03)
2. LOKALNI CENTAR "BIVODA" (CELINA 8, blok 8.18)
3. LOKALNI CENTAR "RASKRŠĆE" (CELINA 5 i 1; blokovi 5.07 i 1.15)
 - indeks izgrađenosti 0.6-1.2
 - odnos funkcija:
 - usluge 85%
 - verski objekti-prema posebnom programu
 - zdravstvo, kultura, informisanje 10%
 - administracija i uprava 5%

- odnos izgrađenih, saobraćajnih i zelenih površina; 50:15:35
- kod novih centara, prostor mora biti uređen tako da zadovoljava funkcije, a istovremeno, ispunjava estetske i humane kriterijume;
- komunalna oprema u centrima svih nivoa treba da zadovolji sve očekivane potrebe

Fizička struktura

Prema karakteru užeg i šireg zahvata, u okviru bloka i naselja, sa vezivanjem za kontaktne i šire susedne zone stanovanja, rada i specifičnih namena.

Urbanistički pokazatelji

Stepen izgrađenosti ovih blokova i lokacija se prilagođava karakteru i kapacitetu centra, odnosno karakteru užeg i kontaktnog zahvata. Pri tome se parametri posebnih blokova i lokacija stanovanja srednjih gustina prilagođavaju karakterističnim i specifičnim parametrima ovih zona u zahvatu. Za užu lokaciju centra stepen izgrađenosti ide od 0.6-1.2, a iskorišćenost zemljišta od 50%.

LINEARNI CENTRI formirani su duž važnijih gradskih saobraćajnica i na pravcima povezivanja centara, odnosno, na pristupnim pravcima u okviru šireg zahvata Generalnog plana.

Proširuju funkciju i produktivni kapacitet kontaktnih zona stanovanja, sa korišćenjem građevinskog fonda za lokalno zapošljavanje. Izgradnja objekata vrši se na osnovu postojeće urbanističke dokumentacije dopunjene Pravilima građenja zona stanovanja odgovarajućih gustina, odnosno kroz akt o urbanističkim uslovima na osnovu Generalnog plana ili urbanistički projekat za parcelaciju ili preparcelaciju.

- uslužne i privredne delatnosti javljaju se kao prateća funkcija stanovanja ili kao dominantna funkcija, prema uslovima propisanim u poglavlju 4.1. i 2.3.

Fizička struktura

Neprekinuti ili prekinuti niz na regulaciji, odnosno funkcionalni niz slobodnostojećih objekata, prema pravilima osnovne zone i tipa stanovanja u zahvatu.

Urbanistički pokazatelji

Urbanistički parametri za ovaj tip centara posebno su definisani karakterističnim i specifičnim parametrima zona stanovanja visokih i srednjih gustina na koje se oslanjaju.

MEŠOVITI POSLOVNI CENTRI - vrste radnih zona koje se bave pretežno tercijarnim delatnostima: skladišta, trgovina na veliko, građevinska preduzeća, saloni, veći servisi i sl. uz mogućnost organizovanja proizvodnje najnižeg nivoa.

Poslovni centri formiraju posebne namenske koncentrisane zone i blokove poslovanja u kontaktu većih zona rada i važnijih saobraćajnih pravaca. Na ovim potezima se grupiše namensko poslovanje koje zahteva posebne organizacione, prostorne i pristupne uslove. Realizacija ovih zona vrši se organizovano, fazno i kontinualno sa realizacijom kontaktnih funkcionalnih zona i saobraćajnica, na osnovu posebnog programa i plana detaljne regulacije šireg zahvata. Direktna pravila građenja se definišu na osnovu pretežne namene i funkcije poslovanja, prema opštim pravilima kontaktnih zona i specifičnostima zahvata koji se analiziraju i definišu programom za izradu plana detaljne regulacije, a realizuju urbanističkim projektom parcele, bloka ili šire lokacije u skladu sa razvojem programa, namenskim obezbeđenjem i uređenjem zemljišta.

Fizička struktura

Prema karakteru programa i lokacije, odnosno susednih zona rada, stanovanja i centara, sa objektima savremene strukture i višeg nivoa obrade, pretežno niže i srednje

spratnosti, na parceli, u bloku ili nizu, u skladu sa rešenjem plana detaljne regulacije bloka, poteza ili šireg zahvata.

Urbanistički pokazatelji

Poslovni centri kao specifične koncentrisane zone razvijaju višu izgrađenost, koja se definiše planom detaljne regulacije prema konkretnom programu i širem zahvatu. Pri tome se koriste urbanistički parametri za ostale opšte centre u okviru građevinskog područja Generalnog plana, za odgovarajući programski i planski zahvat, odnosno samostalnu programsku parcelu centra.

SPECIJALIZOVANI CENTRI - PUNKTOVI

1. POSLOVNO-DISTRIBUTIVNI CENTAR 1 (CELINA 14)

- indeks izgrađenosti 0.6 - 1.0
- odnos funkcija:
 - trgovina, usluge 60%
 - poslovanje 20%
 - komunalne površine 10%
 - saobraćajne površine (terminali) 10%
- odnos izgrađenih,
saobraćajnih i zelenih površina; 50:35:15
- kod novih centara, prostor mora biti uređen tako da zadovoljava funkcije, a istovremeno, ispunjava estetske i humane kriterijume;
- komunalna oprema u centrima svih nivoa treba da zadovolji sve očekivane potrebe

2. KOMUNALNO-USLUŽNI CENTAR

- indeks izgrađenosti 0.5
- odnos funkcija:
 - trgovina, usluge 50%
 - poslovanje 20%
 - komunalne površine 15%
 - zelenilo 15%
- odnos izgrađenih,
saobraćajnih i zelenih površina; 50:25:25

3. KOMUNIKACIONO-DISTRIBUTIVNI CENTAR

(CELINA 1; blokovi 1.20, 1.19; CELINA 10: blokovi 10.01, 10.12)

- indeks izgrađenosti 1-1.8
- odnos funkcija:
 - trgovina, usluge 60%
 - poslovanje 20%
 - ugostiteljstvo 20%
- odnos izgrađenih,
saobraćajnih i zelenih površina; 50:30:15

MOGUĆE PRATEĆE NAMENE:

- poslovno stanovanje
- servisi
- benzinske pumpe

4. PIJAČNO-TRŽNI CENTAR (CELINA 10, blok 10.08)

- indeks izgrađenosti 0.5-1.2
- odnos funkcija:
 - trgovina, usluge 55%
 - komunalne delatnosti 25%

- poslovanje 20%
- odnos izgrađenih,
saobraćajnih i zelenih površina; 45:25:30

5. TURISTIČKO-REKREATIVNI CENTAR (CELINA 9, blok 9.03)

DOMINANTNA NAMENA: uslužne delatnosti sa smeštajnim kapacitetima (uslužno-stacionarni deo sportsko-rekreativne zone "Bivoda")

- indeks izgrađenosti 0.8 - 1.2
- odnos izgrađenih,

saobraćajnih i zelenih površina; 55:15:30

KOMPATIBILNE NAMENE: parkiranje i zelenilo

Izradi plana detaljne regulacije za ovu zonu prethodi izrada programa i odgovarajuće studije opravdanosti.

HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA (važi za sve vrste centara)

Horizontalna regulacija razvija zahvat centara u skladu sa sistemom šire regulacije i prostornim rešenjem, sa otvorenim i zatvorenim površinama, i objektima lociranim na regulaciji i po dubini blokova, u nizu ili planiranom sistemu slobodnostojećih ili grupisanih objekata. Regulacija definiše osnovne osovine, regulacione i građevinske linije prizemnih i višespratnih objekata, odvajajući površine i parcele javne namene i javnog građevinskog zemljišta od ostalih namena i ostalog građevinskog zemljišta u zahvatu. U delu pratećeg stanovanja svih nivoa centara, a posebno stanovanja sa pratećim funkcijama na individualnim parcelama, važe pravila horizontalne regulacije odgovarajućih zona i tipova stanovanja visokih i srednjih gustina.

Visinska regulacija centara definiše spratnost objekata prema karakteru i kapacitetu osnovnog zahvata, kontaktnom zahvatu, odnosno prostornom rešenju, na nivou niže, srednje i više spratnosti. U okviru ove regulacije visoka spratnost objekata, posebno na prostoru gradskog i opšteg centra, podleže posebnoj analizi i valorizaciji u okviru programske i planske podloge za realizaciju. U delu pratećeg stanovanja svih nivoa centara, a posebno stanovanja sa pratećim funkcijama na individualnim parcelama, važe pravila vertikalne regulacije odgovarajućih zona i tipova stanovanja visokih i srednjih gustina.

GRAĐEVINSKA STRUKTURA I OBRADA (važi za sve vrste centara)

Građevinska struktura objekata je savremena i raznovrsna, prilagođena nameni, urbanoj strukturi, zahvatu i nivou centra. Prateći programi se uklapaju u osnovnu strukturu poslovanja i javnih namena, koje su nosilac programa zona i blokova centralnih funkcija. Obrada objekata je višeg kvaliteta i podiže urbani nivo šireg zahvata, odnosno gradske strukture u celini. Kod objekata ili zona sa režimom zaštite graditeljskog nasleđa, obrada se prilagođava uslovima zaštite.

PRISTUP I SMEŠTAJ VOZILA (važi za sve vrste centara)

Pristup u zahvat, blokove i poteze gradskog, reonskog, lokalnog, linijskog i poslovnog centra obezbeđuje se sa saobraćajnih poteza magistralne i primarne gradske saobraćajne mreže, odnosno sa poteza koji se direktno oslanjaju na njih. Kod većih objekata poslovanja i javnih namena obavezan je servisni, a kod svih odgovarajući protivpožarni pristup. Svi nivoi centara, a posebno gradski, organizuju otvorena i zatvorena parkirališta sa kapacitetom prosečnog dnevnog i trajnog korišćenja, koji se definišu programom za izradu plana detaljne regulacije zahvata. Preporučuje se izgradnja nadzemnih garaža, samostalno ili u okviru većih objekata,

na pozicijama koje pokrivaju težišni i širi zahvat centra. Svaki objekat, a posebno objekti šireg programa i većeg kapaciteta, moraju imati svoju osnovnu zonu otvorenog, odnosno objekat ili deo objekta zatvorenog parkiranja, što se definiše planom detaljne regulacije zahvata.

U delu pratećeg stanovanja centara svih nivoa važe uslovi smeštaja vozila odgovarajuće zone i tipa stanovanja visokih i srednjih gustina.

4.2. OPŠTA PRAVILA ZA SPROVOĐENJE GENERALNOG PLANA

U skladu sa važećim Zakonom o planiranju i izgradnji, SPROVOĐENJE GENERALNOG PLANA BUJANOVAC 2020. vršiće se:

I/ NOVIM URBANISTIČKIM PLANOVIMA (planovi generalne regulacije i planovi detaljne regulacije) na osnovu GP Bujanovac 2020. Izrada ovih planova vršiće se za određene urbanističke i regulacione celine, u okviru odgovarajućih zona i namena, na osnovu PRAVILA UREĐENJA i PRAVILA GRAĐENJA propisanih u poglavljima 2.1. i 4.1., i obavezna je za sve novoplanirane zone za koje ne postoji odgovarajuća planska dokumentacija. Izrada odgovarajućih planova regulacije moguća je u svim zonama u kojima se za to ukaže potreba.

Etapnost realizacije definišaće se srednjoročnim planovima i godišnjim programima. Razrada urbanističkim projektima definišaće se regulacionim planovima, a obavezna je za javne objekte od opšteg interesa.

II/ NA OSNOVU POSTOJEĆE URBANISTIČKE DOKUMENTACIJE koja je, proglašena važećom Odlukama Skupštine opštine Bujanovac, ali samo u delovima koji nisu u suprotnosti sa pravilima uređenja i pravilima građenja ovog Generalnog plana.

Pri tome treba permanentno obnavljati i unapređivati sistem regulacije određenih zona, celina i grada u celini, i to fazno, po prioritetima utvrđenim srednjoročnim i godišnjim planovima i programima, uključujući i poteze postojećih verifikovanih planova koji onemogućavaju punu realizaciju ciljeva, koncepta i kapaciteta Generalnog plana.

Urbanistička dokumentacija, doneta na osnovu ranijih generalnih i drugih planova i odluka, a koja ne može da se uskladi sa Generalnim planom 2020. smatra se nesprovodivom ili se vrši izmena.

III/ NA OSNOVU PRAVILA GRAĐENJA IZ GENERALNOG PLANA

U području Generalnog plana nisu identifikovane celine koje bi u potpunosti mogle da se realizuju direktno na osnovu pravila građenja iz Generalnog plana. Međutim, pojedinačne lokacije i potezi, koji imaju definisanu regulaciju i parcelaciju u odnosu na javno građevinsko zemljište, mogu da se realizuju direktno na osnovu pravila uređenja i pravila građenja Generalnog plana.

4.2.1. OPŠTA I POSEBNA PRAVILA GRAĐENJA U CELINAMA ZA KOJE JE PREDVIĐENA IZRADA URBANISTIČKE DOKUMENTACIJE

Za područja koja nisu pokrivena detaljnom urbanističkom dokumentacijom, kao i za područja čiji se detaljni planovi, ovim GP-om, stavljaju van snage, predviđena je izrada novih urbanističkih planova kao vid razrade Generalnog plana, u skladu sa važećom zakonskom regulativom, prema sledećim pravilima:

4.2.I.1. OPŠTA PRAVILA ZA SPROVOĐENJE GENERALNOG PLANA

- Izrada regulacionih planova, njihov sadržaj i procedura donošenja, moraju biti u skladu sa važećim Zakonom o planiranju i podzakonskim aktima;
- u toku realizacije GP-a, preporučuje se izrada odgovarajućih studija i odgovarajuće tehničke dokumentacije (geološka istraživanja, ispitivanje i ocena stabilnosti terena, istraživanje podzemnih voda, itd.)
- Kod izrade urbanističke dokumentacije, u zonama graditeljskog nasleđa ili prirodnih dobara, obavezno je učešće kao i uslovi i saglasnosti nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture i Zavoda za zaštitu prirode; isto se odnosi i na objekte graditeljskog nasleđa koji uživaju prethodnu zaštitu
- dinamika razvoja naselja u prostoru utvrđuje se na osnovu srednjoročnih i godišnjih planova i programa uređenja prostora i zemljišta. Ovom dinamikom utvrđuju se i prioriteti izrade regulacionih planova ili druge urbanističke dokumentacije definisane ovim GP-om za njegovu razradu, kao i prioriteti u realizaciji pojedinačnih urbanističkih celina
- sve postojeće urbanističke planove i opštinske Odluke treba usaglasiti sa ovim GP-om ili uraditi nove prema uslovima iz ovog GP-a.
- Za objekte koji su utvrđeni kao kulturna dobra ili kao dobra koja uživaju prethodnu zaštitu, obavezno je pribaviti uslove nadležnog zavoda za zaštitu spomenika kulture. Ukoliko se, prilikom izvođenja građevinskih radova na široj teritoriji Generalnog plana, naiđe na ostatke materijalne kulture, obavezno je obavestiti nadležni zavod za zaštitu spomenika kulture.
- Uređenje prostora u koridorima autoputa i železničke pruge, odvijaće se prema pravilima, uslovima i smernicama ovog Generalnog plana, do donošenja razrade na nivou regulacionih planova. Pre izrade urbanističke dokumentacije za sva naselja ili delove naselja koji se nalaze u zaštitnim pojasevima autoputa, radiće se detaljna analiza uticaja na životnu sredinu.

4.2.II PRAVILA GRAĐENJA NA OSNOVU POSTOJEĆE URBANISTIČKE DOKUMENTACIJE

Postojeća urbanistička dokumentacija koja će da se sprovedi, u delovima koji nisu u suprotnosti sa ovim GP-om, uz odgovarajuće dopune opštim i posebnim pravilima građenja ovog Generalnog plana (iz poglavlja 4.1.I) i uz usklađivanje sa važećim zakonskim propisima:

1. RP Blokova 5,6,7 u Bujanovcu (2000)
2. DUP MZ1, Delovi MZ. 2, 3, 4 i blok 31 Bujanovac, knjiga br. 1 (1980.)
3. DUP MZ1, Delovi MZ. 2, 3, 4 i blok 31 Bujanovac, knjiga br. 2 (1980.)
4. RP Blokova 12,13 u Bujanovcu (1998.)
5. RP stambenog naselja Gnjilanski put (deo blokova 19,20,21) u Bujanovcu (1998)
6. Izmene i dopune DUP-a bloka 21 u Bujanovcu
7. DUP gradskog centra Bujanovca i zone ulice Karađorđa Petrovića u Bujanovcu (1990-91)
8. DUP naselja Morava 76 i dela bloka 20 u Bujanovcu (1994)