

1. ОПШТИ ДЕО

1.1. Правни и плански основ за израду плана

Правни основ:

Правни основ за израду Плана детаљне регулације 9 за блок 2.5. садржан је у:

- Закону о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19).
- Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/19).
- Одлуци о приступању изради Плана детаљне регулације 9 за блок 2.5. бр. 06-3/2016-10.

Садржај плана дефинисан је Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19), и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/19).

Плански основ:

Плански основ за израду Плана детаљне регулације 9 за блок 2.5 (у даљем тексту ПДР-а) су:

- Прве измене и допуне Плана генералне регулације насељеног места Сјеница-прва фаза („Општински службени гласник Сјеница“, бр.18/2018), које представљају важећи документ за уређење у оквиру предметног простора.

План детаљне регулације 9 за блок 2.5. представља даљу разраду Првих измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Сјеница-прва фаза (у даљем тексту ПГР) уз поштовање смерница, стечених урбанистичких обавеза и постојећег начина коришћења предметног простора.

1.2 Опис границе планског документа

Одлуком је утврђена прелиминарна граница Плана и поклапа се са границом ПДР 9 како је то дато ПГР-ом кроз смернице за даљу планску разраду.

У обухват плана улазе катастарске парцеле: 1861/1, 1861/2, 1861/3, 1861/8, 1862/2, 1862/26, 1862/27, 1862/29, 1862/42, 1853, 1856, 1858, 1857/1, 1857/2 све у КО Сјеница.

У обухват плана улази и делови катастарских парцела: 1845, 1846/1, 1847, 1859/1, 1859/2, 1861/6, 1861/7, 1861/9, 1862/1, 1862/30, 1862/33, 1877/2, 1877/3, 2074/2, 2074/3, 2074/4, 2074/6, 2074/11, 2074/12, 2077, 2096/7, 2245/3, 2245/5, 2245/46, 2245/47, 2245/57, 4324, 4325 све у КО Сјеница.

Обухват Плана заузима површину од 38,24 ha.

Коначна граница обухвата биће дефинисана кроз Нацрт плана.

1.3 Извод из планских докумената вишег реда

План бишег реда који је рађен за предметни простор и који представља плански основ за израду овог плана су Прве измене и допуне Плана генералне регулације насељеног места Сјеница-прва фаза (у даљем тексту ПГР). Спровођење Плана генералне регулације предвиђено је кроз израду Планова детаљне регулације којима је обухваћен и простор који је предмет овог плана па се као основ за његову израду користе смернице и параметри из ПГР-е.

1.3.1. Извод из Плана генералне регулације

ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ УНУТАР ПРОСТОРА ПЛАНА

ПГР-е простор захвата третира кроз просторне целине. Захват Плана детаљне регулације, који је предмет рада, налази се у оквиру просторне целине 2.

Просторна целина 2 – „Север“ – „Сухо поље“ укупне површине 798,35ha. Ова целина заузима северни део захвата измене и допуне ПГР-е и омеђена је са југа једним делом границом целине „Центар“, а другим делом Државним путем 1.6 реда бр.29 путни правац према Новом Пазару обухватајући пут. На западу се граница простире до Државног пута 1.6 реда бр. 21 односно пута за Ивањицу такође обухватајући пут. Северну и источну границу целине чини граница измене и допуне ПГР-е односно граница катастарске општине Сјеница.

Целина 2 обухвата 15 зона у оквиру којих се издвајају:

- становање малих густина,
- становање у пољопривреди
- мешовита намена
- површина за аеродром,
- површина за сточну пијаци,
- површина за објекте хидротехничке инфраструктуре (систем за пречишћавање отпадних вода),
- водотоци,
- пољопривредне површине,
- површине за спорт и рекреацију
- површине заштитног зеленила и површине опредељене за шуме,
- површина у функцији транзитног обилазног прстена.

Планским решењем се углавном утврђују и проширују постојеће функције. Становање као претежна намена углавном је планирано као становање малих густина док се на северо-западном делу зоне јавља становање у пољопривреди.

Од површина јавне намене у овој целини планирана је површина за топлану која је планирана северније уз Јабланичку улицу и припада зони предвиђеној за даљу планску разраду.

Површине које су некада биле у функцији текстилног комбината „Весна“ и ПИК-а „Пештер“ као и већи део слободних површина према реци Грабовици овом изменом и допуном ПГР-е су опредељене за мешовите намене где уз Лењинову улицу и новопланирани унутрашњи прстен треба лоцирати садржаје пословно – производног карактера док се у унутрашњости опредељених зона могу организовати и други садржаји као што су становање, спорт и рекреација, здравство, верски објекти, туристичко рекреативни садржаји, објекти мале привреде који не угрожавају становање и сл.

Значајну зону која се формира овим планским решењем чине садржаји у функцији туризма, спорта и рекреације око хотела „Борићи“. Изменом и допуном ПГР-е је предвиђено проширење хотелских капацитета као и допуна садржајима у зони око реке Јабланице. У оквиру зоне планиране за спортско рекреативне садржаје организовати садржаје који ће подржати туристички карактер окружења и заједно са трим стазама које се развијају у оквиру „Борића“ у залеђу употпунити туристичку понуду.

Део просторне целине 2 планиран је за разраду плановима нижег реда и то су углавном зоне које су у непосредном контакту са зоном „Центар“. У захват целине 2 улази и део коридора Транзитног обилазног прстена који је ППО Сјеница у целини опредељен за разраду ПГР. Такође у захват целине 2 задира и део зоне аеродрома. ППО Сјеница планирана је израда ПДР за Општи аеродром Сјеница којим би се обрађивао аеродром у целости.

За зоне опредељене за разраду плановима нижег реда у оквиру ове просторне целине и то: ПДР 6, 7, 8, 9 и 10 као и за ПГР за Транзитни обилазни прстен и ПДР за Општи аеродром Сјеница кроз правила уређења дефинисане су смернице за њихову даљу разраду, а за све остале зоне овим планским документом дефинисана су Правила грађења. У оквиру ове целине је планирана и разрада кроз један Урбанистички пројекат (УП 3) за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површине у функцији туризма (хотел „Борићи“).

ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ који су ПГР-ом планирани у захвату ПДР 9 за блок 2.5. или имају утицаја на предметни простор

- *Површине у функцији комуналних садржаја*

Пијаце

Подразумевају постојећу зелену и сточну пијацу које се задржавају, уз могућност реконструкције, имплементације савремених техничких решења и опреме. Процес реконструкције у потпуности прилагодити санитарно-хигијенским условима и прописима о заштити животне средине и на основу претходно припремљене техничке документације.

Зелена пијаца се задржава на постојећој локацији и планира се за проширење.

Постојећа сточна пијаца у оквиру које се налази клиница и млекара је потврђена у оквиру зоне 2.5 и планирана је за разраду **ПДР 9** који ће на адекватан начин повезати садржаје у оквиру предметне зоне. Препорука је да се у овој зони у близини сточне пијаце изгради и ветеринарска станица. Све радове у сврху остваривања планираних капацитета извести у складу са прописима и на основу претходно припремљене техничке документације.

Објекти хидротехничке инфраструктуре

Подразумевају резервоаре, пумпну станицу и постројење за пречишћавање отпадних вода.

Планом се предвиђа задржавање постојећег резервоара за воду на Радишића брду, а планира се и изградња још једног новог у складу са прописима о извођењу елемената система водоводне мреже. Он се налази у оквиру **ПГР-е за транзитни обилазни прстен око Сјенице** тако да планирање у сврху остваривања планираних капацитета извести у складу са прописима.

Поред резервоара планирана је изградња постројења за пречишћавање отпадних вода на северу плана у оквиру зоне 2.2 док је у оквиру **ПДР-е 9** планирано задржавање постојеће пумпне станице.

Објекти електроенергетске инфраструктуре

Предвиђа се задржавање постојећих трафо станица уз могућност њихове реконструкције у циљу повећања инсталисане снаге.

Планиране трансформаторске станице треба изградити као слободностојеће или зидане у склопу објекта, у зависности од расположивог простора за предложене локације. Тачан положај биће одређен пројектном документацијом и условима надлежног електродистрибутивног предузећа, а где год је могуће поставити их у зонама испод далековода.

Топлана

Планирана је локација централне котларнице - топлане у оквиру зоне 2.5 тако да задовољи потребе постојећих и планираних корисника система даљинског грејања.

Објекат *топлане* се налази у оквиру простора који је планиран за даљу планску разраду – **ПДР 9**. Планирани објекат *топлане* радити у складу са потребним капацитетима и одабраним енергентом, поштујући нормативе за ту врсту објеката. Техничком документацијом створити услове за заштиту животне средине и непосредног окружења.

Сви објекти комуналних функција препознати као постојећи се задржавају уз могућност реконструкције, имплементације савремених техничких решења и опреме. Процес реконструкције у потпуности прилагодити санитарно-хигијенским условима и прописима о заштити животне средине и прописима за ту врсту објеката.

ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- СТАНОВАЊЕ, ПРИВРЕЂИВАЊЕ, УСЛУГЕ (планирани ПГР-ом одражавају се на простор који је предмет разраде ПДР)

• Становање мале густине

Становање мале густине је заступљено у оквиру просторних целина 2, 3 и 4 и то у контакту са границом грађевинског подручја односно границом просторне целине 1.

Површине у функцији становања мале густине су углавном изграђене породичним стамбеним објектима. Објекти су изграђени претежно уз путне правце док су у залеђу слободне површине. Планирано је прогушћавање ових површина доградњом и реконструкцијом постојећих објеката као и изградњом нових објеката на неизграђеним парцелама и изградњом пословног простора који не угрожава функцију становања и животну средину, који се могу јавити као самостални или у склопу стамбеног објекта. Становање је дефинисано као претежна намена у оквиру које је могућа организација и других садржаја компатибилних становању а који подржавају и просторни положај локације. Могућа је организација пословања, трговине, угоститељства, услуга, здравства, школаства, социјалне заштите, туризма и сл., а уз примарне путне правце и бензинских пумпи и сервиса.

У оквиру ове намене могу се као посебни објекти наћи и објекти у функцији мале привреде али са чистом производњом која не угрожава животну средину и функцију становања. Уз главне путне правце могуће је организовати и бензинске пумпе и сервисе као и друге објекте путне инфраструктуре.

За површине ове намене које се разрађују Плановима детаљне регулације (**ПДР 6, ПДР 9, ПДР 11 и ПДР 12**) важе следећа правила:

- Становање је дефинисано као претежна намена у оквиру које се могу наћи и други садржаји у складу са општим смерницама.
- Минимална површина новоформиране парцеле је 300m²

- Максимална спратност објеката је П+1+Пк.
- Максимални индекс заузетости парцеле је 0,4.
- Максимални индекс изграђености парцеле је 1,0
- За постојеће парцеле мање од 300m²:
 - Максимална спратност објеката је П+1
 - Максимални индекс заузетости парцеле је 0,3
 - Максимални индекс изграђености парцеле је 0,6
- Паркирање и гаражирање обезбедити у оквиру парцеле.

- **Мешовита намена**

Ова намена је заступљена у оквиру све четири просторне целине. У оквиру опредељених површина могућа је организација различитих садржаја пословно – производног карактера, услуга, трговине, туризма, угоститељства, становања и др. а уз главне путне правце и бензинских пумпи, сервиса и других објеката путне инфраструктуре. Однос садржаја као и карактер разликује се по зонама.

У целини 2 у оквиру некадашње пословно – производне зоне су планиране веће површине намењене изградњи објеката и организацији комплекса у функцији развоја привреде, које су обухваћене плановима детаљне регулације. Пословно – производне садржаје примарно лоцирати уз улицу Лењинову, у зони 2.3 и на локацији постојеће клинице и млекаре зона 2.4. Док се у залеђу могу организовати и други садржаји. У оквиру мешовите намене планиране у зони 2.2 предвиђен је транспортни терминал.

У оквиру целине 3 ова намена је планирана уз Државни пут 1. б реда број 29 путни правац према Пријеполју као и делимично уз унутрашњи прстен. Ове површине су претежно неизграђене и лоциране су уз један од главних путних праваца тако да је у могућа организација и садржаја путне инфраструктуре (бензинске пумпе, сервис и сл.), а тежити на већим парцелама организацији пословно – производних садржаја.

За површине ове намене, у оквиру целине 2, које се разрађују Плановима детаљне регулације (**ПДР 7, ПДР 8 и ПДР 9**) важе следећа правила:

Уколико се у оквиру парцеле организују садржаји у функцији становања:

- Минимална површина новоформиране парцеле је 300m²
- Максимална спратност објеката до П+1+Пк
- Максимални индекс заузетости парцеле је 0,4
- Максимални индекс изграђености парцеле је од 1,2
- За постојеће парцеле мање од 300m²:
 - Максимална спратност објеката је П+1
 - Максимални индекс заузетости парцеле је 0,3
 - Максимални индекс изграђености парцеле је 0,6
- Паркирање и гаражирање обезбедити у оквиру парцеле.

Уколико се у оквиру парцеле организују садржаји у функцији пословно - производних делатности:

- Минимална површина новоформиране парцеле је 600m²
- Максимална спратност објеката до П+2
- Максимални индекс заузетости парцеле је 0,6
- Максимални индекс изграђености парцеле је од 1,8
- Паркирање и гаражирање обезбедити у оквиру парцеле.

- **Спорт и рекреација**

Површине ове намене планиране су на неколико локација у оквиру захвата измене и допуне ПГР-е: у зони постојећег фудбалског терена и спортске хале, игралиште у близини кланице, мање игралиште у оквиру зоне 1.18 и као новоопредељена површина у близини туристичке зоне „Борићи“.

Површине које се налазе у оквиру зона планираних за разраду плановима детаљне регулације:

- **ПДР 9** – зона спортско рекреативних површина:
У овој зони планирана је организација спортских терена на отвореном, као још један од садржаја који ће употпунити простор. Организацију разрадити према нормативима за ову врсту објеката. Читав простор употпунити адекватним зеленилом.

Пољопривредне површине

У оквиру обухвата измене и допуне ПГР-е заузима значајну површину и намењена је организацији искључиво пољопривреде са могућношћу унапређења и градње објеката у функцији пољопривредне производње.

- На пољопривредним површинама је могућа изградња мини фарми, мини млекара или других садржаја компатибилних са пољопривредом и становањем са пољопривредом са којим су ове зоне у непосредном контакту. Дозвољава се изградња слободностојећих објеката који су намењени становању, као и помоћни објекти у функцији обављања пољопривредних активности.
- За објекте за које је то прописано посебним законом мора се урадити претходна анализа утицаја на животну средину и прописати мере заштите и уклапања у околне функције.

Зеленило

- **Заштитно зеленило**

У функцији заштитног појаса резервисаног за простор цивилног аеродрома, организовано је на територији која је просторним планом означена као зона забрањене градње. Ширина заштитних зона аеродрома у Сјеници утврђиваће се у поступку промене намене војног у цивилни аеродром на основу студије изводљивости, одговарајућег урбанистичког плана и процене утицаја на животну средину. Ова категорија зеленила представља и део регулације тока реке Грабовице у делу према пословно-стамбеној зони, као и према зони становања средње густине. Такође се јавља и као заштитна зона око објеката хидротехничке инфраструктуре.

• **ПДР 9**

Намена	П намене m ²	П под обј m ²	БРГП m ²	Из	Ии
Становање мале густине	23 348,09	9 339,24	23 348,09	0.4	1.0
Мешовита намена	187 849,0	112 709,4	338 128,20	0.6	1.8
Топлана	2 731,34	*према нормативима за ту врсту објеката			
Пољопривредне површине	91 737,21	-	-	-	-
Заштитно зеленило	1 846,14	-	-	-	-
Хидротехничка инфраструктура	3 134,98	*према нормативима за ту врсту објеката			
Пијаца	16 126,15	8063.07	16126.15	0.5	1.0
Спорт и рекреација	29 225,06	-	-	-	-
Саобраћајне површине	26 382,75	-	-	-	-

Укупно обухват ПДР-е 9	382 380,73
-------------------------------	-------------------

1.4 Општи циљеви израде плана

Циљ израде Плана детаљне регулације 9 за блок 2.5. је утврђивање мера, правила грађења и начина коришћења и уређења земљишта, као и заштите планског подручја.

Основни циљеви израде и доношења плана су:

- Обезбеђење услова за просторно уређење и изградњу;
- Стварање услова за озакоњење бесправно саграђених објеката;
- Стимулисање развоја постојећих и отварање малих и средњих предузећа.

Израда плана заснива се на постављеним циљевима и задацима и то у складу са:

- Важећим Просторним планом општине Сјеница.
- Првим изменама и допунама Плана генералне регулације насељеног места Сјеница-прва фаза
- Могућностима геоморфолошких карактеристика терена, потребама привредних субјеката и принципима заштите животне средине.

2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.1. Опис постојећег стања и начина коришћења простора

Грађевинско подручје

Простор у оквиру плана је делимично изграђен. Грађене структуре су присутне уз ободне приступне саобраћајнице као објекти породичног становања и у средишњем делу у оквиру некадашњег ПИК-а Пештер са изграђеним објектима у функцији комбината.

Намена површина

У оквиру предметног простора нешто више од 1/3 површине земљишта заузимају пољопривредне површине које су заступљене као ливаде.

Предметно подручје јужним делом тангира Улица Ивана Мештровића, западним делом општински пут Сјеница-Вапа и источним делом општински пут, а остале површине у функцији саобраћаја су заступљене у виду приступних путева.

У западном и јужном делу плана присутни су објекти породичног становања. Организовани су тако да се у оквиру дворишта налазе само стамбени објекти или као пољопривредно домаћинство у делу где су на ширем простору у контакту са пољопривредним површинама.

Поред становања, у централном делу плана, заступљене су пословно-производне делатности на потезу некадашњег ПИК-а Пештер у оквиру кога се издвајају објекти кланице, млекаре, магацини, стаје и помоћни објекти у оквиру комплекса.

У обухвату Плана заступљени су и комунални објекти и то уз западну границу пумпна станица "Сјеница" која се састоји из црпног базена, машинске сале, просторије за хлорисање и канцеларије. Трафо станица 35/10kV „Сјеница 2“ која је лоцирана је у средишњем делу и сточни пијац у јужном делу уз Улицу Ивана Мештровића и општински пут.

У југозападном делу Плана организовано је игралиште у оквиру спортско-рекреативних површина.

У графичком прилогу *Анализа постојећег стања /Намена површина – начин коришћења/*, намене су приказане према начину на који се површине користе, односно, како су у простору препознате.

Врста изградње

Предметно подручје је делимично изграђено.

Уз стамбене објекте на појединим парцелама јавља и неколико пратећих објеката – гараже, оставе, као и економски објекти. Спратност стамбених објеката се креће од П до П+2.

Објекти у оквиру некадашњег ПИК-а Пештер су делимично у функцији и руинирани у већој или мањој мери. Појединачни објекти у оквиру комплекса су и порушени.

2.2. Трасе, коридори и регулација саобраћајница

2.2.1. Друмски саобраћај

Саобраћајно-географски положај

Саобраћајни положај Сјенице као града и насеља макроурбанистичке целине посматра се у ширим оквирима у циљу сагледавања утицаја ширих просторних целина, регионалних републичких, европских.

Посматрајући територију на којој се налази може се рећи да је град по својој регионалној припадности у Сјеничкој котлини на долинама притока реке Увац. Насеље је лоцирано на лонгитудинали **Државног пута I Б реда бр. 29** (бивши назив - магистрални путни правац М8) Пријепоље-Нови Пазар.

Саобраћајни положај Сјенице је условно повољан. Постојећа комуникативна изолованост чини подручје Сјенице насељем које се налази у залеђу саобраћајних токова интегралног саобраћајног система.

Окосницу саобраћајне мреже на простору обухваћеном планом представљају Улица Јабланичка (општински пут Сјеница-Вапа) и Улица Ивана Мештровића. Обе саобраћајнице су са асфалтним застором ширине од 6-7.5 углавном без тротоара. Простор између поменутих саобраћајница испресецан је са неколико интерних (приступних) саобраћајница до изграђених објеката, углавном производних делатности.

2.2.2. Оцена постојећег стања

- На подручју Плана постоји задовољавајући ниво изграђености и повезаности саобраћајне мреже
- Раскрснице на примарним саобраћајницама нису адекватно решене
- Саобраћајне површине нису диференциране - улице немају тротоаре
- Изузетно лош квалитет коловоза

2.3. Биланс површина – постојећи начин коришћења земљишта у оквиру анализираног простора

НАМЕНА	УКУПНА ПОВРШИНА КОРИШЋЕЊА (m ²)
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	11.053,43
ПРОИЗВОДНО-ПОСЛОВНЕ ДЕЛАТНОСТИ	181.161,85
КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ	
Сточни пијац	16.078,91
Тrafo станица	2.416,28
Пумпна станица	2.830,33
СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ - игралиште	31.712,92
ЛИВАДЕ	109.674,00
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	27.453,01
УКУПНО	382.380,73

3. ПЛАНСКИ ДЕО**3.1 Планирана претежна намена површина**

Анализом постојећег стања и проценом развојних могућности, а на основу стечених обавеза из планова вишег реда, дошло се до решења саобраћајне мреже са претежним наменама у оквиру предметног простора, као и до дефинисања грађевинског подручја, у оквиру кога је земљиште подељено на површине јавне и остале намене.

Земљиште изван грађевинског подручја

Обухвата површину од **8,51 ha**.

Из грађевинског подручја су изузете површине у функцији пољопривреде.

Земљиште у оквиру грађевинског подручја је подељено на:

- површине јавне намене, које обухватају 8,17 ha и
- површине остале намене, које обухватају 21,56 ha.

3.1.1. Површине јавне намене

У оквиру површина јавне намене планирани су:

- Саобраћајне површине
- Сточна пијаца
- Хидротехничка инфраструктура – пумпна станица
- Електроенергетска инфраструктура – трафо станица
- Топлана
- Заштитно зеленило
- Уређене зелене површине

- **Саобраћајне површине**

Друмски саобраћај

Принципи развоја саобраћајне инфраструктуре су:

- Стварање услова за успостављање саобраћајног континуитета.
- Стварање услова за градњу нових објеката уз адекватно комунално опремање.

Посебни циљеви развоја друмског саобраћаја

На основу оцене постојећег стања, ограничења и потенцијала за развој, као и смерница и стечених обавеза из планске документације вишег реда, формирани су циљеви саобраћајне мреже на подручју ПДР-е и то:

- Обезбеђење приступачности и рационалне повезаности целокупног будућег блока 2.5.
- Формирање пешачких и бициклистичких комуникација

Приоритетне активности је потребно усмерити на ревитализацију и реконструкцију постојеће мреже ободних саобраћајница и изгрању потпуно нове групе саобраћајница са обезбеђивањем стандардних попречних профила, обновом или изградњом савременог коловоза, решавање одводњавања, постављање саобраћајне сигнализације и сл.

ПРИМАРНА САОБРАЋАЈНА МРЕЖА

Унутрашњи обилазни прстен

Саобраћајним решењем према ПГР-е је предложена траса интегралног прстена око ширег дела насеља, с тим што северни део прстена има карактер градске магистрале а јужни део полупрстена карактер градске саобраћајнице.

- Траса будуће Северне градске магистрале се одваја из кружне раскрснице улица М. Јовановића и новоизграђене деонице Улице Саве Ковачевића, затим пружа према северу и обилази са северне стране комплекс кланице и млекаре, укршта се са Улицом Јабланичком, поклапа са продужетком Јабланичке улице (пут за Вапу) и одваја у зони постројења за пречишћавање отпадних вода. Попречни профил Северне градске магистрале састоји се из коловоза ширине 7м, ивичног зеленила ширине 1.5м и тротоара са обе стране ширине по 1.5м. Ивично зеленило може се заменити бициклистичким стазама са једне или обе стране у профилу ове градске магистрале.

Улица Јабланичка

Из мреже постојећих сабирних улица најзначајнија је Улица Јабланичка (Општински пут за Вапу, с тим што је предвиђена њена реконструкција у смислу проширења попречног профила који је углавном планиран са коловозом ширине 6-7м и обостраним тротоаром ширине до 2.5м.

Улица Ивана Мештровића, која тангира обухват плана са јужне стране, потврђена је по постојећој траси и планирана за проширење попречног профила на коловоз ширине 6м и обостране тротоаре ширине 1.5-2.0м

СЕКУНДАРНА САОБРАЋАЈНА МРЕЖА

Улица бр. 1

Новопланирана попречна веза Улице Јабланичке са Северном градском магистралом преко које ће се саобраћајно повезати будући садржају у оквиру овог дела предметног простора. Планирани попречни профил Улице бр. 1 састоји се од коловоза ширине 5.5м и обостраних тротоара ширине по 1.5м. Веза Улице бр. 1 са северном градском магистралом предвиђена је као трокрака раскрсница са потпуним режимом (дозвољена сва скретања).

Улица бр. 2

Ова саобраћајница се пружа делом по постојећој траси, делом кроз неизграђен простор. Представља, такође, попречну везу Улице Јабланичке са Северном градском магистралом и саобраћајно повезује јужни део простора и планираним садржаја на њему са окружењем.. Планирани попречни профил Улице бр. 2 састоји се од коловоза ширине 6.0м и обостраних тротоара ширине по 1.5м

У категорију осталих улица спадају стамбене и приступне саобраћајнице које су углавном потврђене по постојећем стању или су планиране нове како би се саобраћајно повезали сви постојећи и планирани садржаји. Попречни профил ових саобраћајница састоји се из коловоза ширине 5-6м са тротоарима са обе или са једне стране ширине од 1.5-2м Веза Улице бр. 2 са северном градском магистралом предвиђена је као једносмерни саобраћајни прикључак (без могућности левих скретања због близине раскрснице са улицом Ивана Мештровића).

Пешачки саобраћај

Пешачки саобраћај у Сјеници заузима посебан значај што се показало анализом постојећег стања где се највећи део кретања у граду обавља пешице. Пешачка кретања су омогућена тротоарима уз све саобраћајнице, осим колско-пешачких улица.

Бициклистички саобраћај

Планским решењем се предлажу бициклистички токови дуж северног унутрашњег прстена – северне градске магистрале.

Бициклистичке стазе су планиране у оквиру попречних профила северне градске магистрале (у комбинацији са разделним зеленим појасом између коловоза и тротоара ширине 1.5м).

Бициклистичке траке у оквиру коловоза примарних саобраћајница могу се планирати као једностране или двостране (ширине 0,8-1м), као и осталим улицама из секундарне мреже где планирани коловоз има ширину довољну за безбедно одвијање ове врсте саобраћаја.

- **Сточна пијаца**

Задржава се на постојећој локацији у јужном делу предметног плана уз Улицу Ивана Мештровића и општински пут. Сточна градска пијаца је формирана као нови простор у оквиру Малог Дубиња.

- **Пумпна станица**

Задржава се на постојећој локацији у западном делу предметног плана уз општински пут Сјеница-Вапа. Пумпна станица "Сјеница" се састоји из црпног базена, машинске сале, просторије за хлорисање и канцеларије.

- **Трафо станица**

Трафо станица 35/10кV „Сјеница 2“ се задржава на постојећој локацији у средишњем делу предметног плана.

- **Топлана**

У западном делу плана централно постављена уз пут Сјеница-Вапа планирана је локација централне котларнице - топлане тако да задовољи потребе постојећих и планираних корисника система даљинског грејања.

Планирани објект топлане радити у складу са потребним капацитетима и одабраним енергентом, поштујући нормативе за ту врсту објеката. Техничком документацијом створити услове за заштиту животне средине и непосредног окружења.

- **Заштитно зеленило**

Планирано као заштитна зона око постојеће пумпне станице у ширини од 10м.

- **Уређене зелене површине**

Планирано као зеленило уз ободне саобраћајнице и делом у зони заштитног коридора далековода као пратеће зелене површине уз основне намене.

3.1.2. Површине остале намене

- **Зона становања мале густине**

Планиране су у западном, јужном и источном делу обухвата уз ободне саобраћајнице. Ова намена заузима површину од 6,94ха.

Овде се планирају објекти породичног становања где се у оквиру објекта и то само у приземљу могу организовати делатности и то: пословање које не угрожава становањеије, трговине, угоститељство, услуге и сл.

Минимална површина парцеле за организовање становања је 300м².

- Максимална спратност објекта је П+1+Пк.
- Максимални индекс заузетости парцеле је 0,4.
- Максимални индекс изграђености парцеле је 1,0
- За постојеће парцеле мање од 300м²:

- Максимална спратност објекта је П+1
- Максимални индекс заузетости парцеле је 0,3
- Максимални индекс изграђености парцеле је 0,6
- Паркирање и гаражирање обезбедити у оквиру парцеле.

- **Зоне мешовитих намена**

Планиране су у северозападном, западном и централном делу обухвата. Ова намена заузима површину од 11,57ha.

Подразумевају комбиновање различитих облика пословања са наменом становања. Дозвољене намене, на нивоу парцеле су породично становање, породично становање са пословањем или чисто пословање.

Овде се могу наћи мале и средње фирме. Могу се градити административни објекти, објекти намењени различитим облицима услуга, робно-дистрибутивни објекти, угоститељски објекти и др. Поред пословних садржаја, овде се могу наћи и производни погони.

У оквиру ових зона нису дозвољене делатности које имају негативан утицај на животну средину или негативно утичу на квалитет становања на предметном простору.

Уколико се у оквиру парцеле организују садржаји у функцији становања:

- Минимална површина новоформиране парцеле је 300m²
- Максимална спратност објекта до П+1+Пк
- Максимални индекс заузетости парцеле је 0,4
- Максимални индекс изграђености парцеле је од 1,2
- За постојеће парцеле мање од 300m²:
 - Максимална спратност објекта је П+1
 - Максимални индекс заузетости парцеле је 0,3
 - Максимални индекс изграђености парцеле је 0,6
- Паркирање и гаражирање обезбедити у оквиру парцеле.

Уколико се у оквиру парцеле организују садржаји у функцији пословно - производних делатности:

- Минимална површина новоформиране парцеле је 600m²
- Максимална спратност објекта до П+2
- Максимални индекс заузетости парцеле је 0,6
- Максимални индекс изграђености парцеле је од 1,8
- Паркирање и гаражирање обезбедити у оквиру парцеле.

- **Зона спорта и рекреације**

Планирана је у јужном делу обухвата и подразумева постојећи спортски терен на отвореном који се задржава. Читаву зону је потребно разрадити према нормативима за ову врсту објекта и исту употпунити адекватним зеленилом.

3.2. Биланс површина у обухвату Плана

НАМЕНА	ПОВРШИНА КОРИШЋЕЊА (m ²)
ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	
Пољопривредно земљиште	85.068,75
УКУПНО ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	85.068,75
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	
Зоне становања мале густине	69.413,03
Зоне мешовитих намене	115.699,06
Зона спорта и рекреације	30.473,35
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	
Сточна пијаца	16.125,54
Пумпна станица	3.134,99
Трафо станица	2.415,79
Топлана	2.640,14
Заштитно зеленило	1.846,14
Уређене зелене површине	3.238,21
Саобраћајне површине	53.325,73
УКУПНО ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	297.311,98
УКУПНО	382.380,73

4. ЗАКЉУЧАК

План детаљне регулације 9 за блок 2.5. представља даљу планску разраду ПГР-а и биће плански основ за трансформацију постојећег предузећа у пословно-стамбену зону. План ће довести до унапређења услова коришћења предметног простора, кроз стварање могућности за адекватно опслуживање простора комуналном и саобраћајном инфраструктуром, као и кроз планирање нових садржаја у оквиру њега.

новембар, 2019. год.