

На основу Члана 45а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09– исправка, 64/10-УС, 24/11,121/12, 42/13-УС и 50/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14) оглашава се:

РАНИ ЈАВНИ УВИД ЗА ИЗРАДУ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА АГРО – БИЗНИС ЗОНУ У НАСЕЉУ КОСАНЧИЋ

План детаљне регулације за агро – бизнис зону у насељу Косанчић ради се на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације за агро – бизнис зону у насељу Косанчић, коју је донела Скупштина општине Бојник на седници одржаној 16.10.2015.године (бр. одлуке: 06-8/15).

Правни основ за израду Плана детаљне регулације за агро – бизнис зону у насељу Косанчић (у даљем тексту ПДР агро-бизнис зоне или План, или ПДР) је Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09– исправка, 64/10-УС, 24/11,121/12, 42/13-УС и 50/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14).

У складу са Законом припрема се и израђује План детаљне регулације за агро – бизнис зону у насељу Косанчић организацијом Раног јавног увида. Поступак Раног јавног увида има за циљ упознавања јавности, друштвених и привредних чинилаца са општим циљевима и сврхом Плана.

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Границом Плана обухваћен је простор катастарских парцела број 632, 633, 634, 635, 1311 и 1312/1 КО Косанчић и део кп. бр. 1524 која је парцела државног пута Бојник-Брестовац.

Укупна прелиминарна површина у оквиру обухвата износи око 50 ha.

Материјал за Рани јавни увид је рађен радним катастарским подлогама. За потербе Нацрта плана, а у складу са Законом, изрдиће се катастарско – топографски план.

2. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду Плана детаљне регулације за агро – бизнис зону у насељу Косанчић је Просторни план општине Бојник ("Сл. гласник града Лесковца" бр. 29/11 и 12/13). Планска решења дефинисана у Просторни план општине Бојник су обавезујућа за израду Плана детаљне регулације за агро – бизнис зону у насељу Косанчић

2.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ БОЈНИК ("Сл. гласник града Лесковца" бр. 29/11 и 12/13)

Из Просторног плана општине Бојник издвојене су смернице које се односе на планско подручје и које се као препорука и обавеза требају уградити и разрадити Планом детаљне регулације.

1.0. ПЛАНСКА РЕШЕЊА ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ

1.1 Заштита, уређење, коришћење и развој природних система и ресурса

1.1.2. Пољопривредно земљиште

Варијанте и модели развоја

Предлози изградње малих и средњих предузећа у агробизнису

Развој малих и средњих предузећа у области агробизниса у општини Бојник треба да буде усмерен према предлозима програма развоја малих и средњих предузећа у агробизнису и дати су по групама делатности.

Мала и средња предузећа у области прераде поврћа

У преради поврћа постоје велике могућности за развој малих и средњих предузећа. Мала и средња предузећа могла би се оснивати са пословима у области технологије замрзавања и паковања свежег поврћа. Ту се пре свега мисли на ситна паковања (различитих тежина) у кесама или провидним фолијама, са еколошким подлошкама, за снабдевање домаћих и страних супер или хипермаркета који су сада у развоју по Србији.

У производњи и преради поврћа потребно је ићи на проширење асортимана.

Индустријску прераду поврћа треба усмерити путем малих и средњих предузећа на прераду парадајза (сокови, кечапи, пелати, пасте), прераду кромпира (чипс, прах-пиреи, скроб, итд.), прераду цвекле и мркве (сокови), прераду рена (стругани и укишељени рен са различитим додацима) и пасуља, што подразумева промену у сортименту пасуља и производњу крупнозрног пасуља, од кога се може добити низ прерађевина, који су веома популарни у исхрани.

Производња, дорада и паковање семена поврћа такође представља уносан посао и могућност за развој малих и средњих предузећа у кооперацији са домаћим или страним семенским произвођачима. Ова производња такође би била усмерена на домаће, али и страна тржишта.

Мала и средња предузећа у области прераде воћа и грожђа

Делатност малих и средњих предузећа у производњи и преради воћа и грожђа у општини Бојник, треба да се креће у правцу:

1. производње садног материјала - хектар расадника може да обезбеди производњу садница за заснивање нових 50 до 70 ха засада,
2. интензивирања производње без проширивања капацитета воћњака и винограда, пре свега, изменом структуре воћарске производње, увођењем дефицитарних воћних врста и савременог сортимента,
3. интензивирања производње у постојећим засадима и проширивања површина воћњака и винограда,
4. улагања у мање објекте за производњу специфичних и специјалних прерађевина од воћа и грожђа,
5. улагања у мање објекте за прераду нуз производа прерађивачке индустрије,
6. улагања у објекте за производњу опреме за прераду, као и неопходне амбалаже за паковање воћа и грожђа и њихових прерађевина.

Производња воћа и грожђа

Високо интензивна воћарска производња поред високе профитабилности коју обезбеђује власнику, утиче непосредно на развој већег броја привредних грана и делатности. Захваљујући брзом развоју ове гране биљне производње упоредо се развијају:

- индустрија пестицида, са врло широким спектром средстава за заштиту (фунгицида, инсектицида, бактерицида, хербицида и др.)
- индустрија минералних ђубрива (простих, мешаних, са додатком микроелемената и др.)
- индустријски капацитети за конзумирање и прераду воћа (сокови, компоти, џемови, ракије вина и др.)
- складишни капацитети (хладњаче са обичном и контролисаном атмосфером и др.), стакленици и сл.
- механизација (за основну и допунску обраду земљишта и заштиту воћака од болести и штеточина)
- транспортна средства (за интерни, локални и међународни транспорт воћа)
- индустрија разноврсне амбалаже (од дрвета, пластике, лима, стиропора и др.)

Поред наведеног, воћке се могу гајити на местима где се друге врсте не могу са успехом гајити, а поред осталог и на стрмим теренима где испољавају антиеродивно дејство.

Воћке улепшавају и "оздрављују" животни простор, ослобађајући кисеоник у атмосферу, а у неким случајевима значајно модификују климу одређених локалитета (у позитивном смислу).

Дрво неких врста воћака (орих, кестен, трешња, шљива и др.) служи као изванредна сировина у дрвно-прерађивачкој индустрији, столарству и војној индустрији.

Гајењем одређених врста воћака у брдско планинском подручју спречава се миграција радно способног становништва из села у пренасељене градске средине.

Воће и производа од воћа утичу на спољнотрговинску размену и стицање значајних девизних средстава.

Поред наведеног, треба посебно обратити пажњу, и на чињенице:

- 1) производња воћног и евентуално лозног садног материјала. Као споредна делатност може бити производња цвећа и дендролошког материјала;
- 2) у примарној воћарској производњи при избору воћних врста предност дати дефицитарним воћним врстама: орах, лешник, бадем, бресква, кајсија, дуња, трешња и ситном воћу (јагода, купина, малина, рибизла);
- 3) у производњи јабуке постепено смањивати учешће летњих сорти као и учешће сорти које се слабије чувају у хладњачама; уводити сорте са зеленом бојом pokožице и индустријске сорте за производњу пектина;
- 4) у производњи вишње треба бити обазривији у погледу потребе за даљим проширивањем капацитета, пре свега, због стагнације или чак опадања цене вишње на западном тржишту;
- 5) у производњи крушке због проблема са пласманом летњих сорти, предност дати сортама за специјалне видове прераде (ракије вилијамовке итд.);
- 6) у производњи брескве уводити средње и касне сорте, односно сорте што касније епохе пристизања, као и индустријске сорте;
- 7) у виноградарској производњи форсирати стоне сорте што раније или што касније епохе пристизања.

1.7. НАМЕНА ПРОСТОРА (ПОЉОПРИВРЕДНО, ШУМСКО, ВОДНО И ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ)

1.7.1. Коришћење земљишта и територијални развоја

Правци развоја

Општина Бојник има одређене природне и створене потенцијале који се у будућности могу у знатно већој мери (површини) и са истим интензитетом користити. Активирањем, проширивањем и интензивирањем коришћења тих потенцијала може се очекивати и знатно бржи економски развој општине Бојник.

Глобални правци развоја су следећи:

- **праћење токова са сврхом реалног тржишног опорезивања** (са акцентом делатности локалне заједнице које се помера од планирања ка праћењу);
- **обим интервенције локалне заједнице** (интервенција само у сегментима који су неопходни са становишта ширих интереса);
- трансформација процеса урбанистичког планирања и начина коришћења земљишта.

Основни правци развоја су следећи:

- Стратешко одређивање просторног размештаја становништва и рационалније коришћење расположивих површина грађевинског земљишта;
- Грађевинско земљиште се мора користити у складу са прописаном наменом на рационалан начин и за њега везати индикаторе његовог коришћења који су исказани кроз површину, густину, проценат искоришћености;
- Експанзија и развој, као и потреба за већом ефикасношћу и профитом представља одличан подстицај за стално осавремењивање и усавршавање метода и процедура и ажурирање података и информација;
- Избегавање уништавања зеленог појаса, што доводи до економске неефективности у коришћењу и запостављање површина унутар општине и неулагање средстава у њих;
- У изградњи треба пратити и максимално користити микроклиматске и створене услове на терену;
- Посредовање специјализованих служби у пословима трансакције

Планирано решење

Пољопривреда, развој и уређење руралних подручја, би била успешнија бољим и организованијим коришћењем ресурса, на начелима одрживог развоја и одговарајућим повезивањем и пласманом на широј регионалној основи. Стварањем услова за развој, прилагођавањем општинске пољопривреде и пољопривредних произвођача, неопходна је заштита и унапређење пољопривреде и села на простору општине.

То се може постићи:

- Чувањем површина и плодности пољопривредног земљишта поштујући основна начела одрживог развоја, коришћења, уређења и управљања над пољопривредним земљиштем (пољопривредно земљиште од I до IV катастарске класе може се само у изузетним случајевима предвидети за друге намене, док се оранице под V и VI катастарском класом могу пренаменити у шумско земљиште), повећање величине пољопривредних газдинстава и унапређење тржишта земљишта.
- Коришћењем природних ресурса (воде, земљишта, ваздуха ...), као и повећањем вредности пољопривредног земљишта, створити услове за производњу здраве хране и других пољопривредних производа за домаћа и страна тржишта.
- Уређењем и побољшањем животних, радних и производних услова на селу као и интегралног развоја руралног простора.
- Стварањем тржишно усмерених и привредно оправданих индивидуалних пољопривредних газдинстава.
- Повећање дохотка пољопривредних произвођача, производње и квалитета и снижавање трошкова производње.

Све ово напред наведено је у настојању неугрожавања, заштите и очувања животне средине и руралних система.

Треба настојати на укрупњавању поседа пољопривредног домаћинства, кооперацији и удруживању у прихватљиве облике задруга, едукацијом носиоца газдинстава, доступности свих служби за адекватну помоћ на стварању препознатљивих производа, као и њиховој промоцији на другим тржиштима.

Треба водити рачуна о начину коришћења земљишта на основу потенцијалних структура, са тежњом ка одрживости природних и створених ресурса.

Потребно је формирати системе заштите, коришћења и унапређења функције пољопривредног земљишта (привредне, културне, природне, и еколошке) на нивоу општине Бојник.

Успоставити економске, техничко-технолошке, организационе и еколошке услове за рурални развој.

Побољшати квалитет производње, као и понуду и пласман пољопривредних производа на европском тржишту.

Развој пољопривреде - руралних подручја, подразумева активирање и оптимално коришћење производних ресурса пољопривреде и других актера унутар руралног система. Рурално подручје обухвата - интегрише више просторних функција почев од производних, социјалних и културних простора и јачање економске моћи пољопривредних газдинстава и њиховог сврсисходног укључивања у тржишне услове привређивања.

Ненарушавањем природних ресурса, свеобухватни развој руралних простора, може се остварити само квалитетним променама у оквирима руралних система. То се може постићи одговарајућом комбинацијом фактора као што су: природни ресурси, демографски процеси, саобраћајна и друга инфра и супраструктурна повезаност.

Коришћење пољопривредног земљишта иде у правцу заустављања процеса деградације земљишта, прилагођавањем намена основним карактеристикама природних ресурса, тј. селективно враћање земљишта шумским површинама. Намена површина Просторног плана подручја инфраструктурних коридора на простору општине Бојниксе може планирати на рачунсмањења пољопривредних површина. Планирати ограничење смањења пољопривредних површина на рачун других намена, а простор за ширење тих намена треба тражити у рационалнијем коришћењу садашњих површина, згушњавањем насељености, уз побољшавање стамбеног окружења, очување садржаја унутар општине и насеља, пренаменом површина које су се раније користиле за индустрију.

Грађевинско земљиште се приводи намени изградњом објеката или извођењем других радова у складу са прописима о планирању и уређењу простора, његова тржишна цена је предуслов за рационално коришћење и економски ефикасну алокацију, а сама пропорционалност тржишне цене грађевинског земљишта и профитабилности у експлоатацији

зависи од планиране намене, створених услова по питању уређења и тражње за изграђеним простором (стамбеним, пословним)

У односу на просторно – функционалну различитост одређених делова насеља, вредност земљишта се сходно очекиване намене и тражње повећава и утиче на тржиште земљишта. Капитални добици настају код промене намене земљишта. Инвестиције у урбану инфраструктуру утичу на стварање пораста агрегиране вредности земљишта у градовима. Друштвено – економски развој доводи до раста потреба развоја и тражње грађевинског земљишта. Стопа повећања варира у зависности од обима претварања пољопривредног у грађевинско земљиште. Динамичан привредни и урбани раст огледа се преко упоредног кретања цене земљишта, цена потрошача и кретање дохода на 1 становника. Цене земљишта формирају се под утицајем бројних фактора, међу којима су најважнији: промене у урбаној економији, пораст животног стандарда, макроекономски фактори као што су економски развој земље и нузпродукт привредног развоја.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.0. Правила уређења

2.1. Општа правила уређења

2.1.1. Правила уређења ван граница грађевинских подручја

Изградња ван граница грађевинских подручја могућа је у складу са Законом о пољопривредном земљишту (Сл. Гласник РС, 62/06, 65/08 и 41/09, члан 22 и 23) и Законом о шумама (Сл. Гласник РС, 30/10), а према дефинисаним општим правилима уређења.

Пољопривредно земљиште

На пољопривредном земљишту дозвољена је:

- изградња објеката у функцији пољопривреде
- изградња објеката инфраструктуре у складу са просторним планом,
- проширење грађевинског подручја (до 5%).

Врста и намена објеката који се могу градити:

- Појединачни економски објекти у функцији пољопривреде:
 - Максимална бруто површина ових објеката утврђује се према односу изградње 1:50 (1,0 m² бруто површине објекта на 50,0 m² парцеле);
 - Спратност објекта – П+1
- Пословни објекти у функцији пољопривреде и у склопу пољопривредне зоне, мах спратности П+1, уз услов израде урбанистичког пројекта;
- Објекти складиштења и прераде пољопривредних производа, мах спратности П+1, уз услов израде урбанистичког пројекта.

2.2. Правила грађења

Правила грађења на пољопривредном земљишту

На основу Закона о пољопривреди, ради очувања расположивог пољопривредног земљишта, потребно је да се доноси **пољопривредне основе** заштите, уређења и коришћења пољопривредног земљишта као плански документ. Пољопривредна основа се доноси у складу са просторним и урбанистичким плановима и морају бити међусобно усаглашене.

Обрадиво пољопривредно земљиште од I до IV катастарске класе се не може користити у непољопривредне сврхе осим IV и V катастарске класе, која се може користити за подизање шума, вештачких ливада и пашњака, по претходно прибављеној сагласности Министра.

Водећи рачуна о основним принципима заштите пољопривредног земљишта на пољопривредном земљишту се могу градити:

- објекти за потребе пољопривредног домаћинства;
- пољопривредни радни комплекси (са објектима за потребе примарне пољопривредне производње);
- објекти за експлоатацију минералних сировина;
- саобраћајни, водопривредни, комунални, енергетски, телекомуникациони објекти и инфраструктура у складу са Планом;
- објекти за потребе привреде, туризма, рекреације и др., у складу са Планом.

У циљу заштите пољопривредног земљишта од штетног дејства ерозија изазване ветром (еолска ерозија), примењују се противерозионе мере које обухватају сађење вишегодишњих дрвенастих биљака или подизање и гајење ваншумског зеленила у виду пољозаштитних појасева.

Ваншумско зеленило у виду ветрозаштитних и пољозаштитних појасева је потребно формирати у оквиру саобраћајне и водопривредне инфраструктуре и пољопривредног земљишта на око 2% површине територије Општине. Пројектном документацијом је потребно одредити оптималне ширине и типове заштитних појасева, међусобна растојања и конкретан избор врста, у складу са условима станишта. Препоручују се вишередни ажурни појасеви на најугроженијим деоницама. Потребно је оценити економску оправданост подизања појасева који би били на пољопривредном земљишту или ван линија путног појаса.

На пољопривредном земљишту које је у саставу ловишта могу се подизати и ловне ремизе ради заштите дивљачи. Ловне ремизе су једногодишњи или вишегодишњи засади на мањим површинама који пружају уточиште, заклон и исхрану дивљачи. Једногодишње ремизе се могу заснивати од различитих група једногодишњих биљака (легуминозе, властате траве, коренасто - кртоласте биљке), а вишегодишње од мешовитих вишеспратних дрвенастих врста, у зависности од услова средине.

Правила грађења за воћарско-виноградарску кућицу

На парцели плодног земљишта која је према начину коришћења сврстана у културу воћњак, односно виноград, дозвољена је изградња воћарско-виноградарске кућице, бунара, пољског wc и оставе за смештај воћа, уз обезбеђивање следећих услова:

- Дозвољена је изградња: воћарско-виноградарске кућице, бунара, пољског wc и оставе за смештај воћа.
- Минимална површина парцеле је 1000,0m².
- Минимална ширина парцеле је 10,0m.
- Најмање 85% површине парцеле мора се користити као воћњак или виноград.
- Максимална површина за изградњу воћарско-виноградарске кућице је 25m².
- Минимална удаљеност објекта од границе суседне парцеле је 1,0m.
- Максимална спратност објекта је П, са подрумом (уколико то хидротехнички услови допуштају).
- Дозвољава се изградња надстрешница, тремова и пергола, које ако нису застакљене не рачунају се у основни габарит објекта.
- Уз воћарско-виноградарску кућицу дозвољена је изградња и оставе за смештај воћа, максималне површине 100,0m² и спратности П;
- Минимална удаљеност оставе за смештај воћа од границе суседне парцеле је 1,0m.
- Парцеле се могу оградити транспарентном или живом оградом, висине до 2,0m. Ограде и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 0,5m од међне линије или на међи, уз прибављену сагласност суседа.

Правила грађења за пољопривредне радне комплексе

Избор локације за изградњу пољопривредног радног комплекса (са објектима за потребе примарне пољопривредне производње, за потребе складиштења и прераде пољопривредних производа) треба извршити након потпуне анализе природних одлика (рељефа, педолошких, геолошких, метеоролошких и хидролошких карактеристика), као и других услова (близина и могућност прикључења на јавни пут и осталу инфраструктуру, утицај на окружење и животну средину и др). Такође, при избору локације за изградњу неопходно је водити рачуна о квалитету земљишта и где год је то могуће објекте лоцирати на земљиштима слабијих бонитетних карактеристика.

Парцеле се могу оградити транспарентном оградом, висине максимално до 2,2m. Ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1,0m од међне линије. Пољопривредни радни комплекс мора бити комунално опремљен са минимално: приступним путем ширине минимално 3,5m, унутрашњим саобраћајницама, санитарном и водом за потребе производње, унутрашњом канализационом мрежом, електричном енергијом.

Услови за изградњу нових пољопривредних радних комплекса, као и за реконструкцију постојећих, односно услови за изградњу и реконструкцију објеката за потребе

пољопривредне производње, издаваће се на основу овог Плана и услова за заштиту животне средине. Накнада за промену намене земљишта ће се плаћати у складу са Законом о пољопривредном земљишту.

За потребе пољопривредног радног комплекса дозвољена је изградња:

- стакленика и пластеника,
- објеката за гајење печурака,
- рибњаци,
- фарме - објекти за узгој животиња (живине, ситне и крупне стоке, пужева и др.),
- комплекси за примарну прераду и складиштење пољопривредних производа,
- машински паркови.

Индекс заузетости парцеле за све радне комплексе је максимално 70%. Индекс изграђености парцеле је максимално 0,8. У оквиру комплекса неопходно је обезбедити минимално 30% озелењене површине.

Стакленици и пластеници

У циљу побољшања пољопривредне производње на пољопривредном земљишту је дозвољена изградња или постављање стакленика и пластеника. Удаљеност оваквих објеката од међних линија је минимално 5,0m.

Комплекси за примарну прераду и складиштење пољопривредних производа

У оквиру ових комплекса дозвољена је изградња објеката за примарну прераду и складиштење свих врста пољопривредних производа са пратећим објектима. Пољопривредни производи који се могу примарно прерађивати и складиштити су: житарице, индустријско биље, лековито биље, цвеће, поврће, воће, производи животињског порекла и др.

Објектима за складиштење пољопривредних производа и репроматеријала сматрају се све врсте складишта (полуотворене и затворене хале, надстрешнице, силоси, трапови, подна складишта, хладњаче и др). Објекти у којима се пољопривредни производи могу примарно прерађивати су сушнице, пушнице, кланице и сл. Минимална удаљеност ових објеката од границе суседне парцеле је 10,0m. Максимална спратност објеката је П, са изградњом подрума, уколико то хидролошки услови дозвољавају

3.ШЕМАТСКИ ПРИКАЗ УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ДЕЛОВЕ ТЕРИТОРИЈЕ ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

3.1.Општа правила грађења за насеља за која се ради шематски приказ уређења и зоне за директну примену плана

3.1.1 Посебна правила грађења пословно – услужних и производно-пословних зона

Урбанистички параметри за изградњу објеката на комплексима пољопривреде:

- минимална површина парцеле је 3000 м²
- минимална ширина парцеле је 25 м.
- Максимални индекс изграђености "И" на парцели површине до 1 ха износи 0,3, од 1 ха до 3 ха износи 0,25 и преко 3 ха. износи 0,2.
- Степен заузатости "З" за парцелу до 1 ха износи 30%, од 1 - 3 ха износи 25% и преко 3 ха износи.20%.
- Максимална спратност објеката је П+1.
- Максимална висина објеката је 12,0м. Изузетно, максимална висина објеката може бити већа од 12 м искључиво у случају да је условљена технолошким процесом.
- спратност помоћних објеката је П.
- Максимална висина помоћних објеката је 5,0 м.
- Минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле је 15,0 м, а минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је.6,0 м. Минимално растојање објекта од бочних суседних објеката је 12,0 м.
- Минимално растојање два објекта на парцели је.8,0 м.
- Минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 12,0 м.

3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

3.1. АНАЛИЗА ПОДРУЧЈА ЛОКАЦИЈЕ

План детаљне регулације за агро – бизнис зону у насељу Косанчић налази се у северном делу насеља Косанчић општини Бојник. Подручје плана је претежно равничарско. Обухваћене катастарске парцеле су II и III катастарске класе и самим тим пољопривредно земљиште је погодно за развој воћарства и повртарства, што је и један од основних циљева општине Бојник.

Подручје плана се са источне стране пружа до пута Бојник – Брестовац, са јужне стране се граничи са станбеном зоном руралног типа, а док се са остале две стране западном и северном граничи са пољопривредним земљиштем.

У оквиру обухвата Плана детаљне регулације налазе се саобраћајница које се налазе уз саму ивицу плана и две саобраћајнице у оквиру самог плана.

3.2. НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА

У планском обухвату површине од 52,01 ха пољопривредно земљиште заузима површину од 33,25 ха и налази се на кп. бр. 635 и 632 КО Косанчић. Поменуте парцеле су у власништву Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде. У ранијем периоду земљиште се користило као аеродром, али према подацима од стране општинске управе и према смерницама ППО Бојник не планира се поновно активирање аеродрома. Између ових парцела налази се пут на кп. бр. 634 КО Косанчић која је такође у власништву Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде.

На катастарским парцела. бр. 633 и 1312/1 КО Косанчић налази се неуређено зеленило на површини од 15,95 ха. Парцеле су у власништву месне заједнице. Пут који се налази између ових парцела налази се на кп. бр. 1311 КО Косанчић која је у власништву општине Бојник.

Дуж границе плана са јужне, западне и северне стране налази се пут на кп.бр. 1530, 1536, 1537 КО Косанчић. Парцеле су власништву општине Бојник. Укупна површина пута – саобраћајница у оквиру плана заузима површину од 2,77 ха.

План обухвата и део парцеле државног пута II А реда број 225, Бојник – Брестовац како би се плански дефинисала реконструкција постојећег укључења локалног пута на парцели бр. 1530 са државним путем.

3.3. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА И ПРОБЛЕМИ

Основна ограничења и проблеми на подручју Плана могу да произађу из датих природних услова (морфологије терена) и створених услова, везаних за одвијање функција у појединим деловима.

Конфигурација терена представља једну од полазних тачака у планирању агро – бизнис зоне. Планом је обухваћен простор са благим тереном. На појединим местима у оквиру плана појављују се подземне воде које могу изазвати и одређене, не мале проблеме. У случају повећања нивоа подземних вода долази до плављења пољопривредних површина и саобраћајница.

Поред проблема подземних вода које се јављају у оквиру Плана, недостатак је и не изграђеност атмосферске и фекалне мреже.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

На основу општих циљева дефинисаних Просторним планом Бојника и постојећи потенцијала конципирани су следећи основни циљеви:

- рационално коришћење земљишта и комуналне инфраструктуре
- флексибилно одређивање намене простора, локације и објекта
- повећање услова за развој пољопривреде
- повећање енергетске ефикасности објекта
- заштита животне средине

Поред основних циљева неопходно је обезбедити следеће:

- унапређење пољопривредне производње, формирањем и уређењем зона пољопривредне производње, полу-прерађивачке и прерађивачке зоне
- дефинисање грађевинског подручја.

5. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПРОСТОРА И ДРУГА ПЛАНСКА ОПРЕДЕЉЕЊА

У складу са смерницама Просторног плана Бојника дефинисан је концепт планског решења Плана детаљне регулације за агро – бизнис зону у насељу Косанчић.

Целине се формирају са циљем очувања пољопривредних површина уз оживљавање привредних активности, пре свега пратеће пољопривредне производње, са малим и средњим производно – пословним капацитетима.

На подручју Плана детаљне регулације за агро – бизнис зону у насељу Косанчић планирају се три просторне зоне. Прва зона – зона пољопривреде, друга зона – полу – прерађивачка зона и трећа зона – прерађивачка зона

Пољопривредна зона – планирана је у северном делу Плана. Простире се на површини од 19.46 ха. У овој зони планирани су засади различитих врста воћа и поврћа који би се даље прерађивали и припремали за даљу дистрибуцију.

Прерађивачка зона – простире се у западном делу плана на површини од око 13.74ха у којој је планирана изградња објекта за прихватање и прераду воћа и поврћа произведеног у пољопривредној зони, али и са ширег подручја.

Полу – прерађивачка зона – налази се у источном делу плана на површини од око 13.98 ха. У оквиру ове зона која садржи прихватно – дистрибутивне капацитете за воће и поврће потребно је и да садржи објекте за чување, сушење и паковање воћа и поврћа.

Поред садржаја у наведеним зонама предвиђа се одговарајућа саобраћајна инфраструктура са одговарајућим бројем паркинг простора и уређеним зеленим површинама. У оквиру плана потребно је уради атмосферску канализацију ради санирања подземних вода. Због планирања изградње наведених објекта потребно је проширити водоводну и канализациону мрежу, електроенергетску и телекомуникациону мрежу на површине планиране у оквиру плана детаљне регулације.

Планира се да целокупна зона буде оријентисана ка локалном путу на парцели бр. 1530 и даљем прикључењу ка државном путу II А реда број 225 Бојник –Брестовац. Целокупна површина плана детаљне регулација треба да буде планирана у модуланом систему.

Табела 1. Оријентационе површине и капацитети изградње претежних намена

НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОВРШИНА	УЧЕШЋЕ У ЗОНИ	ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	СПРАТНОСТ	БРГП (м ²)
	ха	%			
1 Пољопривредна зона	19,46	37,38	0,13	П	253
2 Прерађивачка зона	13,74	26,39	0,25	П+1	687
3 Полу – прерађивачка зона	13,98	26,85	0,25	П+1	699
4 Саобраћајница	4,89	9,40	/	/	/
УКУПНО	52,01	100	/	/	1639

6. БИЛАНС ПОВРШИНА

Постојећи и планирани начин коришћења земљишта у граници обухвата Плана је приказан у табели бр. 1.

Табела 2. Упоредни биланси постојећег и планираног стања на подручју Плана

НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОСТОЈЕЋЕ НАМЕНА		ПЛАНИРАНА НАМЕНА	
	ha	%	ha	%
Пољопривредно земљиште	33,25	63,93	/	/
Пољопривредна зона	/	/	19,46	37,38
Прерађивачка зона	/	/	13,74	26,39
Полу – прерађивачка зона	/	/	13,98	26,85
Неуређено зеленило	15,95	30,66	/	/
Саобраћајница	2,77	5,32	4,89	9,40
УКУПНО	52,01	100	52,01	100

7. ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА

Након анализе постојећег стања, важеће планске документације и развојних могућности предложено је решење којим су предвиђене јавне саобраћајне површине и планиране намене површина које ће се даље детаљније разрађивати кроз Нацрт плана.

План има развојну димензију јер унапређује простор у оквиру граница плана тако што реализацијом планираних планских решења ствара услове да се унапреде услови рада у насељу Косанчић, али и шире посматрано. Акценат се ставља на унапређење простора и повећање квалитета коришћења простора са урбанистичке позиције, поштујући створене услове, уважавајући навике становништва, али и строго поштовање принципа заштите животне средине.

Просторно решење је урађено на основу смерница из урбанистичке документације вишег реда и анализе постојећег стања.

Рани јавни увид има за циљ да упозна, привредне и друштвене субјекте, политичке и економске, стручну и нестручну јавност са основним циљевима и развојним елементима ПДР агро-бизнис зоне. Материјал за рани јавни увид је спремљен са циљем да на кратак и јасан начин представи основе будуће разраде кроз Нацрт плана, како би сви заинтересовани имали могућност, а поједини и обавезу, да дају своје предлоге, услове, сугестије.

Поред текстуалног дела са кратким освртом на све елементе планирања, овај материјал садржи и графичке приказе дате на основу постојећег стања изграђености простора и на основу Просторног плана општине Бојник.

1. Подлога плана са границом.....P=1:2500
2. Извод из Просторног плана општине Бојник.....P=1:5000
3. Постојећа намена површина.....P=1:2500
4. План намена површинаP=1:2500

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ
ОПШТИНЕ БОЈНИК

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Марија Пауновић Милојевић,
дипл.инж.арх.