

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Оквирна граница обухвата плана дефинисана је:

- са северне стране, границом некатегорисаног пута - катастарска парцела 2954 КО Церовац
- са источне стране, границом некатегорисаног пута - катастарска парцела 2953 КО Церовац
- са јужне стране, планираном регулацијом државног пута IIА реда бр.157;
- са западне стране, границом КП бр.2894 све КО Церовац.

Површина обухвата плана је сса $P = 1,95$ ha.

Према потреби, у току израде плана могуће су корекције обухвата, тако да ће коначна граница обухвата плана бити дефинисана у фази нацрта плана.

Графички прилог бр. 1 - Катастарска подлога са границом обухвата, P 1:1000

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Одлуке о изради Измене дела Плана детаљне регулације „Радна зона Собовица - Лужнице“ у Крагујевцу је донела Скупштина Града Крагујевца број 350-1525/18-I од 20.12.2018. године. Саставни део Одлуке је и одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације на животну средину (члан 13).

Правни основ за израду Плана је:

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник Републике Србије" бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 54/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 64/15);

Плански основ за израду Плана је:

- Просторни план града Крагујевца ("Сл. лист града Крагујевца" број 32/09);

3. ПОСТОЈЕЋА ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Просторни план града Крагујевца, у даљем тексту ППГ („Службени лист града Крагујевца“, бр.32/09) представља непосредни план вишег реда чије смернице треба да буду уграђене у предметни План.

*Графички прилог бр. 4.1. - Извод из Просторног плана Града Крагујевца
- Намена површина*

*Графички прилог бр. 4.2. - Извод из Просторног плана Града Крагујевца
- Мрежа насеља, јавних и осталих функција и инфраструктурни систем*

*Графички прилог бр. 4.3. - Извод из Просторног плана Града Крагујевца
- Инжењерскогеолошка карта*

Плана детаљне регулације „Радна зона Собовица - Лужнице“ у Крагујевцу ("Сл. лист града Крагујевца" бр. 32/17), дефинише начин коришћења као пољопривредно земљиште.

Графички прилог бр. 3.1. - Извод из Плана детаљне регулације „Радна зона Собовица - Лужнице“ – Планирана намена површина

Графички прилог бр. 3.2. - *Извод из Плана детаљне регулације „Радна зона Собовица - Лужнице” – Регулација, нивелација и грађевинске линије*

Графички прилог бр. 3.3. - *Извод из Плана детаљне регулације „Радна зона Собовица - Лужнице” – План инфраструктуре*

**ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА - ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ГРАДА
Службени лист града Крагујевца бр. 32/09**

КРАГУЈЕВЦА -

III.2.3.ПРОСТОРНИ РАЗМЕШТАЈ ПРИВРЕДНИХ ДЕЛАТНОСТИ

2 - РАДНЕ ЗОНЕ ван градске територије и то:

1. У оквиру грађевинских подручја насеља, као самосталне радне зоне или као пратећа делатност других функција (становање и пословање) и то углавном у центрима заједнице сеоских насеља и сеоским центрима.

2. Ван грађевинских подручја насеља - "greenfield" зоне, дуж главних везних праваца (стратешких развојних праваца 1 и 3) града са суседним општинама:

- државни пут првог реда (М 23) Крагујевац-Топола-Београд - "стратешки развојни правац 3". На овом потезу који представља огранак ИКЗ на правцу ка Тополи и Аранђеловцу, **развијаће се пословне делатности, али у мањем обиму и углавном везане за услуге и пољопривредне делатности.**

**IV.1. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ
ПРОСТОРНОГ ПЛАНА - II/ СПРОВОЂЕЊЕ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА
ИЗРАДОМ НОВЕ УРБАНИСТИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ**

Спровођење Просторног плана града Крагујевца вршиће се израдом нових урбанистичких планова који ће да се раде на основу овог Просторног плана. Израда ових планова вршиће се за одређена насеља, урбанистичке и просторне целине, у оквиру одговарајућих зона и намена, на основу ПРАВИЛА ЗАШТИТЕ, УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА.

Израда одговарајућих урбанистичких планова предвиђена је за следећа подручја:

1. ЦЕНТРЕ ЗАЈЕДНИЦЕ СЕОСКИХ НАСЕЉА у складу са мрежом насеља.
2. СЕОСКЕ ЦЕНТРЕ првенствено оне који се налазе уз стратешке правце.
3. Насеља примарне градске агломерације: Опорница, Поскурице, Дивостин, Трмбас, Цветојевац, Вињиште, Грошница, Баљковац, Доња Сабанта и Ботуње,

4. Нове привредне зоне ван грађевинских подручја насеља, дуж главних везних праваца града са суседним општинама (поглавље III.2.3.)

5. Туристичка подручја

6. Зоне око заштићених непокретних културних добара

7. Насеља са специфичним природним карактеристикама

Израда урбанистичких планова могућа је и у свим зонама у којима се за то укаже потреба.

**IV.2. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА
ПОДРУЧЈА ГРАДА**

Ова правила грађења служиће и као основ за израду урбанистичких планова .

IV.2.1. ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

Коришћење обрадивог пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе, вршиће се према условима утврђеним Законом о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС", бр. 62/06).

- на пољопривредном земљишту дозвољена је:
- изградња објеката у функцији пољопривредне производње,
- **изградња стамбених, пословних и стамбено-пословних објеката заокруживањем постојећих грађевинских подручја насеља у зонама у којима је започета изградња, као и у другим зонама у којима постоји општи интерес за реализацију одређеног програма градње, под условом да она не угрожава јавни интерес и животну средину,**
- изградња објеката из члана 137. Закона о планирању и изградњи,
- изградња објеката туризма, затим спорта и рекреације и других јавних функција,
- изградња објеката и коридора саобраћајне и комуналне, инфраструктуре, у складу са Просторним и урбанистичким планом.

Реализација наведених зона и објеката вршиће се на основу правила грађења дефинисаних за те намене унутар грађевинских подручја насеља, на основу одговарајућег урбанистичког плана или директно на основу правила уређења и правила грађења Просторног плана, у складу са Законом о пољопривредном земљишту.

IV.2.4. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Границе грађевинских подручја сеоских насеља дефинишу се урбанистичким планом. Правила грађења прописана су за планиране намене грађевинског земљишта и за делове пољопривредног земљишта који имају услове да се преведу у грађевинско, према принципима из поглавља IV.2.1.

4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

4.1. ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА

Рељеф и морфологија

Рељеф ширег подручја је раван и местимично благо заталасан. У висинској је диспозицији од 200-500 метара нв. (*Хипсометрија, висинска диспозиција, ППГ Крагујевца Р 1:100.000*). Терен је углавном раван, и у благом је паду према југозападу.

Климатске карактеристике

Планско подручје одликују климатске карактеристике умерено континенталне климе, које важе на ширем подручју Шумадијског округа (подручје Крагујевца). Ваздушни притисак износи у просеку 995 hPa, а релативна влажност ваздуха је 71%.

Према показатељима дугогодишњег мерења, средња вредност годишње температуре је 12,4°C. Најтоплије је у месецу августу 23,4 °C, а најхладније у месецу јануару, око 1°C.

Средња вредност падавина је 663 mm. Број кишних дана у години је у просеку 129, а број дана под снежним покривачем је 43.

Хидрогеолошке карактеристике

Планско подручје припада великоморавском сливу, односно сливу реке Лепенице.

Нема површинских водотока.

Фреатске издани у неогеном терену је колебаљив и зависи од прилива површинске воде. Просечна дубина издани у неогеном терену је од 12 -14 метара. Издан је најчешће у слојевима песка испод којих је непропусан слој глине. Углавном су слабе издашности.

Инжењерско геолошке карактеристике и услови

Терен предметног обухвата изграђен је од групе стена:

Комплекс невезаних и везаних неокамењених и слабоокамењених седимената неогених басена (pgl). То су кластични и кластичо глиновити седименти – пескови, глине, лапори, лапорци, пешчари, конгломерати. Комплекс је хетерогеног састава у зависности од преовлађујуће компоненте. Карактерише се изразитом сменом литолошких чланова, како у вертикалном, тако у хоризонталном правцу. Променљивих хидрогеолошких карактеристика, углавном подложни развоју низа процеса нестабилности.

Педолошке карактеристике

Према педолошкој карти (ППГ Крагујевац), површински слој земљишта чини смоница. Смоница је на основу физичкохемијских карактеристика окарактерисана као најплоднији тип земљишта.

Сеизмолошке карактеристике

Према расположивим подацима Сеизмолошког завода РС за шире подручје Крагујевачке котлине, наводи се следеће:

- Карта епицентра земљотреса $M_w=3.5$
- Карта сеизмичког хазарда за повратни период 475 г. по параметру хоризонталног убрзања ПГА на основној стени ($v_s=800\text{m/s}$) на локацији објеката изражено у јединицама гравитационог убрзања g ($g=9.81\text{m/s}^2$) – **0,16 (0,18)**,
- Карта сеизмичког хазарда за повратни период 475 г. на површини терена за емпиријски процењене: средњу брзину локалног тла до дубине 30 m и одговарајући динамички фактор амплификације на максимално убрзање ПГА, на локацији објекта изражено интензитетом земљотреса у степенима ЕМС-98 – **VIII – IX**.

Заштита природних добара

- Према подацима надлежног Завода за заштиту природе Србије, који су добијени за израду ППГ Крагујевац, утврђено је да у обухвату предметног Плана нема заштићених подручја, као ни подручја од посебног значаја за заштиту биодиверзитета (еколошка подручја од међународног, регионалног и локалног значаја: ИВА, ИРА, РВА, еколошке мреже, еколошких коридора...).

4.2. СТАЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Макроеколошка анализа

Предметни обухват се налази у оквиру пољопривредне зоне у оквиру потезног простора – пољопривредни реон и насеља. Пољопривредна зона, обухвата претежно

пољопривредно земљиште у ширем прстену окружења градског насеља и примарне агломерације. На овом простору су заступљене површине за ратарску производњу, затим зоне воћњака, антропогених шума и пашњака. Конкретно обухват припада ратарском подручју - **Потез "Собовица"** и обухвата насеља: Десимировац, Церовац, Лужнице, Чумић и Горње Јарушице. У оквиру овог потеза реализована је прва фаза комасационог подручја Собовица. Дуж **државног пута I реда** М-23 Крагујевац-Топола ("стратешки развојни правац 3"), развија се линеарна агломерација са комплексним пословним карактером, која има посебан просторни однос према пољопривредном окружењу у оквиру функционалне зоне и примарног еколошког потеза.

Сви захвати у ширем потезном простору пољопривредног окружења подручја генералног плана и примарне агломерације уводе принципе екологије и одрживости у организацију насеља, коришћење грађевинског подручја и продуктивног земљишта, шума, пашњака, водотокова, ширих природних добара, опреме и инфраструктуре, ради трајног одржања природних и створених потенцијала и капацитета, њиховог унапређења и преноса на коришћење новим генерацијама.

На основу валоризације простора за даљи развој, плански обухват припада

1. Зоне са посебним режимом заштите,

Зоне мелиорације и комасације (Собовица), зоне високопродуктивног пољопривредног земљишта уређиваће се:

- На начин и према условима процене утицаја, уз очување плодности и бонитетне класе.
- За оптимално коришћење ових површина потребно је извршити оптималну рејонизацију пољопривредног земљишта и обавезно подизање пољозаштитних појасева.

2. Зони са мерама и условима према којима ће се простор уређивати и користити:

- **Линеарна агломерација** 1. Десимировац, 2. Церовац, (3. Лужнице), 4. Чумић, као зона уз државни пут I реда, добија ранг функционалне зоне повезивања насеља на том правцу. Ова зона се може реализовати према елементима програма и карактеру простора, уз следеће услове:
 - Дозвољени су објекти услуга, привређивања и пословања према условима и мерама заштите животне средине, на основу процене утицаја на животну средину;
 - Избор технологије за нове зоне рада и привређивања заснивати на безотпадним технологијама (норме стандардима ИСО 14000)
 - Све планиране и постојеће објекте прикључити на канализациону мрежу, а у међувремену користити прописно изграђене септичке јаме са редовним пражњењем
 - Обавезан је заштитни појас, од аутохтоних врста високог засада, према залеђу
 - **Зона повећаног нивоа буке и концентрације полутаната из саобраћаја дуж аутопута, магистарлних и железничких праваца**

Микроеколошка анализа

Предметни обухват налази се на ван градског подручја, уз државни пут II А реда бр.157 ка Рачи. Основне проблеме у околини урбаног подручја на важним саобраћајним правцима представљају бука и аерозагађење из саобраћаја. Присутан је и ризик од појаве хазарда услед изливања опасних материја које се превозе деоницама државних и других путева.

Еколошки потенцијал овог простора је велики, јер не постоје конфликти у простору (нема производних погона и објеката који загађују животну средину у непосредном окружењу). У ширем окружењу налази се производни погон (компанија Милановић инжењеринг доо – А Simens Company и у току је реализација комплексне радне зоне која је обухваћена границом ПДР-а радне зоне Собовица -Лужнице, који се у оквиру граница предметног плана мења). Нове технологије и еколошки приступ планирању и пројектовању, као и еколошки захтеви у оквиру технолошких шема и изградња неопходне инфраструктуре, обезбеђују еколошку стабилност ових зона и локација, без штетних утицаја на окружење и појединачне елементе животне средине.

У постојећем стању претежно доминирају природни и полуприродни простори са делимично очуваном природном разноврсношћу. Пољопривредно земљиште на коме се планира изградња може бити оптерећено загађујућим материјама (органског и неорганског порекла из пољопривреде), али поуздани подаци о загађености земљишта на локацији не постоје.

Сагледавајући простор у обухвату Плана, може се закључити следеће:

- просторни обухват излази на државни пут II А реда бр.157 ,
- простор је неизграђен и инфраструктурно углавном неопремљен, доминирају оранице и поља, са земљиштем више и високе бонитетске класе,
- саобраћајна бука је присутна и производе је камиони и возила дуж постојећег државног пута, у контактної зони саобраћајнице државног пута,
- на локацији и у окружењу нису евидентирани објекти који својим технолошким поступком могу изазвати негативан утицај на животну средину; комплекси у окружењу функционишу у складу са еколошким захтевима заштите природе и животне средине,
- могуће је присуство хемикалија у земљишту у зависности од претходне примене агротехничких мера; подаци о загађености земљишта нису познати,
- у окружењу нема евидентираних природних ни културних добара,
- у оквиру обхвата нема површинских водних тела.

4.3. ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Подручје Плана обухвата простор површине око 1,95 ха лоциран у северозападном делу Просторног Плана града Крагујевца.

Комплекс је лоциран уз значајни путни правац - државни пут IIA реда бр.157 Крагујевац - Десиминовац - Рача. Парцела у обухвату Плана дефинисана је као пољопривредно обрадиво земљиште.

- На локацији не постоји водоводна инсталација, кишна и фекална канализација.
- У обухвату Плана не постоје изграђени дистрибутивни енергетски системи.
- У обухвату Плана не постоје изграђене телекомуникационе инсталације.
- Зеленило у постојећем стању чини неуређено природно зеленило ливадског типа, са мањим и већим групацијама коровског растиња. Планирана трансформација простора намеће потребу савременог уређења зелених

површина, који треба пре свега да има здравствено хигијенску улогу у изграђеном простору, и да естетски употпуни визуелни доживљај локације.

- Просторни обухват Плана дефинисан је уз државни пут IIА реда бр.157 Рача - Церовац. Према подацима управљача пута о брајању саобраћаја на предметном путу ПГДС избројан у 2011.години, износи 2085 . Ради се о неизграђеној парцели на којој се планира породично становање, а у оквиру обухвата Плана тренутно не постоји саобраћајна инфраструктура осим што са јужне стране налази се државни пут IIА реда бр.157.

ЗЕМЉИШТЕ ван грађевинског подручја, чини пољопривредно земљиште, површине **1,95 ha**.

ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	Учешће у ПДР (%)
ЗЕМЉИШТЕ ван грађевинског подручја - ВОДНО земљиште	1,95 ha	100%
УКУПНО територија ПДР	1,95 ha	100%

Табела 1. Постојећа намена површина

Графички прило бр.2 - Анализа постојећег стања, Р 1:1000

4.3.1. ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

САОБРАЋАЈ – Подручје плана тангира Државни пут IIА реда бр.157 и део некатегорисаног пута који се прикључује на овај Државни пут.

Регулација Државног пута и нови прикључци биће дефинисани условима „Путева Србије“.

ВОДОПРИВРЕДА

Снабдевање водом

Поред планираног комплекса пролази постојећа водоводна линија која иде од комплекса „Собовица“. Комплекс ће се прикључити на ову водоводну линију. Унутар комплекса урадити резервоар са црпном станицом. Предвидети спољашњу хидрантску мрежу са надземним противпожарним хидрантима на коју ће се прикључити планирани објекти. Као алтернатива, у комплексу се могу, као побољшање водоснабдевања избушити бунари.

Одвођење отпадних вода

У зони плана, као ни у близини, не постоји фекална канализација. Санитарне отпадне воде одвести до планираног постројења за пречишћавање отпадних вода. Пречишћене отпадне воде увести у постојећу јаругу.

Одвођење кишне канализације

Атмосферске воде са саобраћајница преко таложника и сепаратора увести у постојеће јаруге. Атмосферске воде са кровова увести у постојеће јаруге.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Прикључак планираних објеката на електроенергетску мрежу ће се извести у свему према техничким условима добијеним од ЕПС Дистрибуција, д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Крагујевац.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

За све потрошаче у захвату плана обезбедити довољан број прикључака, као и савремене широкопојасне услуге. Обавезно се обратити "Телекому Србија" за сагласност као и за услове прикључења објеката.

ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

За задовољење термоенергетских потреба на локацији радне зоне Собовица-Лужнице у непосредној близини обухвату Плана, дуж државног пута IIа реда планирана је изградња дистрибутивног челичног гасовода пречника 6" из правца планиране мерно регулационе станице у Петровцу која би повезала овај гасовод са гасоводним системом града Крагујевца. Начин прикључења објеката унутар обухвата Плана биће решен када се буде тачно знао њихов распоред и потребни капацитети.

5. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљеви израде плана су:

- дефинисање нове границе грађевинског подручја
- раздвајање површина јавне и остале намене и регулација површина јавне намене
- дефинисање правила уређења, правила грађења и начина коришћења земљишта
- развој комуналне и саобраћајне инфраструктуре
- дефинисање услова и мера заштите животне средине, природних и културних добара, енергетске ефикасности, приступачности и заштите од елементарних непогода и несрећа

Основни принципи просторног развоја - **Принципи планирања, коришћења, уређења и заштите простора:**

- примена савремених принципа у планирању, уређењу и заштити простора
- заштита јавног интереса
- заштита, уређење и одрживо коришћење културног наслеђа
- унапређење животне средине

6. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

Концептуални оквир планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја, са структуром основних намена простора и коришћења земљишта:

КОНЦЕПТ НАМЕНЕ ПРОСТОРА

Структуру коришћења земљишта у оквиру површина остале намене чине следеће претежне намене: становање.

Структуру коришћења земљишта у оквиру површина и објекта јавне намене чине саобраћајна површина.

КОНЦЕПТ РЕШЕЊА је уређење дела потеза на стратешком развојном правцу бр. 3, уз државни пут IIа реда бр.157 (ка Рачи), у складу са наменама у непосредном окружењу уз усаглашавање са карактеристикама, потенцијалима и ограничењима простора у обухвату и контактном простору.

Како у непосредном окружењу постоје намене становања ниских густина-породично становање, планираним концептом је предвиђено промена намена земљишта из пољопривредног у грађевинско. Планирана намена предметног простора је породично становање и додатно опремање простора инфраструктуром – саобраћајном и комуналном, у складу са наменом простора у непосредном окружењу.

6.1. Планирана намена земљишта Концепт намене земљишта обухвата грађевинско земљиште са две основне намене

- земљиште за површине јавне намене
- земљиште за остале намене.

Графички прилог бр.5 Планирана намена земљишта, Р:1000

Површине јавне намене - Саобраћајне површине - У обухвату Плана задржава се регулација јавне саобраћајне површине у профилу државног и локалног пута, и планира се нови саобраћани приступ, како би се обезбедио приступ парцелама у оквиру обухвата.

Површине остале намене – Становање – Концепт решења је планирање зоне становања, према типу становања у непосредном окружењу – породично становање. Планиране саобраћајне површине, обезбеђују несметано функционисање свих планираних парцела као грађевинских, у предметном обухвату.

Намена земљишта	Површина (ха)
ЈАВНА НАМЕНЕ	
Саобраћајне површине	00 ha 25a 15m²
ОСТАЛА НАМЕНА	
Становање	01 ha 69a 79 m²
УКУПНО	01 ha 95a 00 m²

Табела 2. Планирана намена површина

6.2. Планиране јавне саобраћајне површине – Постојећа саобраћајна матрица се задржава у концептуалном решењу, уз извесне корекције у циљу планирања још једне приступне саобраћајнице и прилагођавање актуелном режиму коришћења. Додатном саобраћајницом, обезбедиће се приступ планираним парцелама и безбеднији начин функционисања комплекса.

6.3. Планирана мрежа комуналне инфраструктуре Важећим планом, планирано је унапређење и проширење капацитета инфраструктурног система. У фази Нацрта, након дефинисања услова и правила за реализацију простора као и саме намене и обликовања, ревидираће се планирана инфраструктурна мрежа.

6.4. Планиране зелене површине Систем зеленила планског обухвата у планираном

стању биће прилагођен намени и новим садржајима. Општи приступ уређењу зелених површина односи се на максималну заштиту постојећег аутохтоног растиња у служби заштите животне средине, природе и биодиверзитета.

6.5. Заштита животне средине На основу Одлуке о изради измене дела Плана детаљне регулације „Радна зона Собовица-Лужнице“, а сходно мишљењу Службе за заштиту животне средине, (члан 13.) **не приступа** се изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину (бр.одлуке: 350-1525/18-I, од 20.12.2018.)

У циљу заштите животне средине, у поступку израде Нацрта Плана биће дефинисане опште мере заштите животне средине.

7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА

Реализацијом плана, проширењем саобраћајне матрице и променом планиране намене, створиће се услови за реализацију активног и атрактивног грађевинског земљишта као једне од тачака дуж магистралног правца.

Предложени концепт решења плана је прилагођавање програмском развоју инвеститора имајући у виду постојећу неизграђеност предметног захвата, предложеним планским решењем омогућава се несметано функционисање планиране намене, не нарушава се постојећи грађевински фонд и начин коришћења окружења, и реализује изградња у складу са правилима грађења.