ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА

ЈП ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ
НИШ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „СОМБОРСКА ЦЕНТАР“ У НИШУ, НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАНТЕЛЕЈ

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Ниш, 2021. година

ГРАД НИШ

СКУПШТИНА ГРАДА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „СОМБОРСКА ЦЕНТАР“ У НИШУ, НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАНТЕЛЕЈ

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА
ГРАД НИШ - КАНЦЕЛАРИЈА ЗА ЛОКАЛНИ ЕКОНОМСКИ РАЗВОЈ
(ИНВЕСТИТОР)

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Одговорни урбаниста, в.д. директора,

Лидија Стефановић Николић, дипл.инж.арх. **Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.**

лиценца бр. 200 1390 13

Ниш, 2021. година

НА ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „СОМБОРСКА ЦЕНТАР“ У НИШУ, НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАНТЕЛЕЈ, УЧЕСТВОВАЛИ СУ:

НАРУЧИЛАЦ: ГРАД НИШ

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО

ОБРАЂИВАЧ: ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

СТРУЧНИ ТИМ:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Лидија Стефановић Николић, дипл.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА : Јелена Ђорђевић, дипл.инж.арх.

Саобраћај: Владимир Богдановић, дипл.инж.грађ.

Енергетска, телекомуникациона и водопривредна инфраструктура:

Милан Милосављевић, дипл.инж.маш.
Весна Стојановић, дипл.инж.грађ.
Марија Јанковић, дипл.инж.ел.

Заштита животне средине: Мара Рашковић, дипл.инж.пејз.арх.

Геодезија и аналитика: Зорица Голубовић, инж.геод.

Техничка подршка:

Зоран Павловић
Марко Томовић

Консултант и стручна контрола: Мариана Митић, дипл.инж.арх.

в.д. д и р е к т о р а,

Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.

С а д р ж а ј

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ..... 1

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1.1. Правни основ 2

1.1.2. Плански основ 2

1.2. ПРЕЛИМИНАРАН ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПАНА 2

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

1.3.1. ИЗВОД ИЗ ППАПГ НИША 2021 3

2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

2.1. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА..... 8

2.1.1. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ СА НАМЕНОМ ПОВРШИНА 8

2.1.2. ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ 8

2.2. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА..... 9

3. ОСНОВНА КОНЦЕПИЦЈА РАЗВОЈА И ПЛАНСКА РЕШЕЊА

3.1. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА 9

3.2. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА И ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА 10

3.2.1. Површине јавне намене 10

3.2.2. Остале намене..... 11

3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТРА..... 11

3.3.1. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ 11

3.3.2. ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА..... 13

3.3.3. ОРИЈЕНТАЦИОНО ПЛАНИРАНИ КАПАЦИТЕТИ МРЕЖА ИНФРАСТРУКТУРЕ..... 13

3.4. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ..... 14

3.5. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА 15

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из ПГР Градске општине Пантелеј – прва фаза ..... Р 1:2 500

2. Обухват Плана са планираном претежном наменом површина ..... Р 1:2 500

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „СОМБОРСКА ЦЕНТАР“ У НИШУ, НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАНТЕЛЕЈ

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Изради **Плана детаљне регулације „Сомборска центар“ у Нишу,** на подручју Градске општине Пантелеј, у даљем тексту: **План**, приступа се на основу Иницијативе Главног урбанисте Града Ниша од 04.01.2021. године и Одлуке о изради Плана детаљне регулације „Сомборска центар“ у Нишу, на подручју Градске општине Пантелеј ("Сл.лист Града Ниша", бр. 62/21), у даљем тексту: Одлука о изради Плана.

План се израђује за део подручја у обухвату Плана генералне регулације подручја Градске општине Пантелеј – прва фаза („Службени лист Града Ниша“, број 102/2012 и 91/2018). План се израђује на основу Програма уређивања грађевинског земљишта и одржавања комуналне инфраструктуре за 2021. годину („Службени лист Града Ниша“, број 123/2020).

Циљ израде Плана је обезбеђивање услова за просторно уређење и изградњу свих планираних намена. Циљеви израде Плана су и формирање пешачке и парковске променаде у зони улице Господске, преиспитивање могућности измене правила грађења и уређења у целокупном обухвату, нарочито сагледавајући парцелацију, детаљно планирање неизграђеног простора, сагледавајући постојеће стање, са посебним освртом на планирање јавних и зелених површина.

Решења у погледу концепције, претежне намене, уређења, коришћења и заштите простора, базирају се на решењима Плана генералне регулације подручја градске општине Пантелеј – прва фаза и захтевима становника ширег подручја за формирањем нових уређених пешачких и парковских површина, на основу којих ће се, на што рационалнији начин, плански уредити предметни обухват.

Рани јавни увид, као прва фаза у изради планског документа, ради се на основу члана 45а. Закона о планирању и изградњи и садржи *Текстуални део* и *Графички део*, са општим циљевима и сврхом израде Плана, могућим решењима за развој обухвата, као и очекиваним ефектима планирања у погледу унапређења начина коришћења простора.

На основу претходно сагледаних и утврђених критеријума, на основу решења и критеријума Плана генералне регулације подручја градске општине Пантелеј – прва фаза („Службени лист Града Ниша“, број 102/2012 и 91/2018), као важећег плана вишег реда и Одлуке о неприступању изради стратешке процене утицаја **Плана детаљне регулације „Сомборска центар“ у Нишу**, на животну средину, број 353-102/2021-06 од 12.03.2021.

године, не приступа се изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину и иста је саставни део Одлуке о изради Плана.

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1.1. Правни основ

Правни основ за израду Плана представља:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), у даљем тексту: Закон,
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/19), у даљем тексту: Правилник,
- Правилник о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 105/20),
- Одлука о изради Плана детаљне регулације „Сомборска центар“ у Нишу, на подручју Градске општине Пантелеј ("Сл.лист Града Ниша", бр. 62/21).

1.1.2. Плански основ

Плански основ за израду Плана представља План генералне регулације подручја Градске општине Пантелеј – прва фаза („Службени лист Града Ниша“, број 102/2012 и 91/2018)

План се ради на ажурним дигиталним катастарским и ортофото подлогама.

1.2. ПРЕЛИМИНАРАН ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

План се израђује за део подручја у обухвату Плана генералне регулације подручја Градске општине Пантелеј – прва фаза („Службени лист Града Ниша“, број 102/2012 и 91/2018).

Подручје Плана прелиминарно обухвата површину од око 22 ha (21,72ha). Коначна граница Плана биће дефинисана утврђивањем Нацрта плана.

Прелиминарне границе Плана су:

- са севера – улица Горњоматејевачка и катастарске парцеле 6337/7, 6307, 6308, 6249, 6227, 6228, 6225, 6224, 6325 и 6326, све парцеле К.О. Ниш – Пантелеј;

- са истока - катастарске парцеле 6225, 6228, 6239, 6242, 6245, 6244, 6246/2, 6252/2, 6253/2, 6237/2, 6236/2, 6231/2, 6235/2, 6234/2, 6235/4, 6231/4, 6714/4, 6705/44, 6622/13, 6714/6, 6255/4, 6260/2, 6263, 6534, 6713, 6618, 6617 и 6616, све парцеле К.О. Ниш – Пантелеј;

- са југа – Булевар Светог Пантелејмона

- са запада – улица Студеничка

Подручје плана обухвата катастарске парцеле у оквиру Катастарске општине Ниш – Пантелеј.

Подручје Плана дато је на графичком приказу у прилогу уз Одлуку о изради и чини њен саставни део.

Прелиминарна граница Плана и граница планираног грађевинског подручја дате су на графичком прилогу *бр2. Граница плана са планираном претежном наменом површина, Р1:2 500.*

План се ради на ажурним катастарским и ортофото подлогама.

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

1.3.1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАНТЕЛЕЈ – ПРВА ФАЗА

Подручје предметног Плана припада ЦЕЛИНИ В која обухвата површину од 164,446ha између: пруге Ниш - Димитровград са северне стране, са источне до улице Боривоја Стевановића, са југа до Сомборске улице и са запада део источне границе Општине Црвени Крст.

<u>У поглављу 3.А/ ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</u> / 3.А.1. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ / 3.А.1.1. ОБРАЗОВАЊЕ / 3.А.1.1.1. Основно образовање, дато је следеће:

У области *основног образовања,* у складу са површином гравитирања, преиспитане су потребе за изградњом нових школских комплекса, поштујући нормативе Министарства просвете и науке и задовољавајући потребе по ученику у једној смени од 25м2 , при чему је планирана парцела за изградњу објеката већа од 1 ха за потребе организовања потпуне школе.

Намена *основно образовање*, заступљена је у следећим целинама: А, Б и В и захвата укупну површину од 11,39ha, што представља 2,18% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Основно образовање" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичка мрежа линија и правила изградње у оквиру Поглавља 10.3.0.Појединачна правила грађења, Табела ПГ-01/Намена "Основно образовање".

У поглављу 3.А.1.2. СОЦИЈАЛНА И ДЕЧИЈА ЗАШТИТА / 3.А.1.2.1. Предшколско образовање, дато је следеће:

У области *предшколског образовања* планира се повећање капацитета постојећих објеката дечијих установа, изградња нових вртића у деловима насеља где за то постоје потребе, као и побољшање опремљености вртића.

На подручју обухвата Плана планирана су два вртића у целини В (покривена подручја месних канцеларија у градском подручју).

Реализација обавезног припремног предшколског програма и даље ће бити организована у вртићима и адаптираним просторима при основним школама.

Намена *предшколско образовање* захвата укупну површину од 0,65ха, што представља 0,12% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Предшколско образовање" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичка мрежа линија и правила изградње у оквиру Поглавља Поглавља 10.3.0.Појединачна правила грађења, Табела ПГ-02/Намена "Предшколско образовање".

У поглављу 3.А.2. КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ, дато је следеће *(у најкраћем се наводи)***:**

Основни циљеви и концепција развоја у овој области су обезбеђење просторних, саобраћајних и инфраструктурних услова за дугорочни развој комуналних функција:

- обезбеђење потребног броја трафостаница свих напонских нивоа,
- обезбеђење простора за развој гасоводне мреже и објеката,

- комплетирање мреже пијаца на градском и приградском подручју.

Комуналне функције представљају простори за функционисање комуналних и инфраструктурних система.

У поглављу 3.А.4. ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ, дато је следеће:

У области формирања и уређења зелених и слободних површина концепт развоја је стварање зона уређених, неизграђених површина за боравак у природи, рекреацију становништва, заштиту стамбених и јавних функција од транзитних саобраћајница, комуналних постројења и производних зона.

Обезбеђење и уређење простора остариће се кроз следеће намене:

3.А.4.1. Парковско зеленило

Парковско зеленило заступљено је у целинама А,Б и В, захватајући укупну површину од 13,0 ха, што представља 2,88% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Парковско зеленило" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичка мрежа линија и правила изградње у оквиру Поглавља 10.3.0.Појединачна правила грађења, Табела ПГ-13.Намена "Парковско зеленило".

3.А.4.2. Заштитно зеленило

Намена *заштитно зеленило* захвата укупну површину од 17,73 ха, што представља 3,39% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Заштитно зеленило" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 10.10. Тачка А.4.2. ПГ-13. Намена "Заштитно зеленило".

<u>У поглављу 3.Б/ ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА</u>

Површине осталих намена представљају све оно земљиште у оквиру грађевинског подручја, које није планирано за јавне намене. То су простори намењени за: становање, центре, услуге, снабдевање, угоститељство и туризам, производне делатности, спорти и физичку културу и верске објекте.

3.Б. <u>ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА:</u>

3.Б.1. СТАНОВАЊЕ

3.Б.2. ГРАДСКИ ЦЕНТРИ

3.Б.3. ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ

3.В. ВЕРСКИ ОБЈЕКАТ

3.Б.1. СТАНОВАЊЕ

У области становања концепт развоја је: обезбеђење већег броја локација за становање, прилагођених потребама становника, за различиту врсту изградње, повећање стамбене површине по становнику; модернизација инфраструктуре и комуналне опремљености на оним просторима који су угрожени већом густином становања; побољшање инфраструктурне опремљености станова, санирање бесправно-изграђених подручја; обнова стамбеног фонда у изграђеним деловима града.

Планом постојеће и нове стамбене зоне су дефинисане у оквиру следећих структура:

- Становање великих густина у градском подручју
- Становање средњих густина у градском подручју
- Становање умерених густина у градском подручју

- Пословно - стамбена зона
- Социјално становање.

3.Б.1.1. Становање великих густина у градском подручју

Намена *становање великих густина у градском подручју* заступљена је у целинама А,Б и В, захватајући укупну површину од 6,17 ха, што представља 1,18% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Становање великих густина у градском подручју" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 10. 12. Тачка Б.1.1. ПГ-15.Намена "Становање великих густина у градском подручју" .

3.Б.1.2. Становање средњих густина у градском подручју

Намена *становање средњих густина у градском подручју* заступљена је у свим просторним целинама, захватајући укупну површину од 49,47 ха, што представља 9,46% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Становање средњих густина у градском подручју" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичка мрежа линија и правила изградње у оквиру Поглавља 10.3.0.Појединачна правила грађења, Табела ПГ-15.Намена "Становање средњих густина у градском подручју".

3.Б.1.4. Пословно - стамбена зона

Намена пословно-стамбена зона заступљена је у свим просторним целинама, захватајући укупну површину од 23,74ха, што представља 4,54% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Пословно-стамбена зона" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 10.3.0.Појединачна правила грађења, Табела ПГ-15.Намена "Пословно-стамбена зона".

У поглављу **6. КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ,** говори се о САОБРАЋАЈНОЈ ИНФРАСТРУКТУРИ, ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКОЈ МРЕЖИ, ТЕЛЕФОНСКОЈ МРЕЖИ, ГАСИФИКАЦИЈИ, ТОПЛИФИКАЦИЈИ, ВОДОВОДНОЈ МРЕЖИ, КАНАЛИЗАЦИОНОЈ МРЕЖИ, И О ОПШТИМ УСЛОВИМА ИЗГРАДЊЕ ИНФРАСТРУКТУРНИХ МРЕЖА.

6.1.4.3. Пешачки и бициклистички саобраћај

Све већи пораст степена моторизације утиче на општу безбедност. У захвату Плана је евидентан проблем недостатка простора за проширење и коловоза и тротоара, с`тим што дуж појединих улица тротоари и не постоје. Пешачке стазе представљају основне елементе градских саобраћајница. Пошто на постојећој мрежи још увек егзистирају улице без тротоара, потребно је да се у што краћем року изграде пешачке стазе дуж свих саобраћајница. Бициклистичке стазе су предвиђене, углавном, у коридорима новопланираних саобраћајница и где год је то профил саобраћајнице просторно дозвољавао.

6.1.5. Јавни превоз

На основу Студије о јавном градском саобраћају на територији Града Ниша (Ниш 2007.год.), одређени су релевантни параметри за оптималну организацију и функционисање ове

врсте превоза, а посебно модел за одређивање броја возила, чиме су се стекли услови за усаглашавање постојећег стања са стварним потребама.

ГУП-ом Ниша предвиђене су примарне саобраћајнице (Матејевачки пут, булевар Сомборска, улица Нишавска), које представљају будуће трасе и коридоре за функционисање јавног градског превоза.

6.1.6. Паркирање

Са проблемом стационарног саобраћаја град се суочава већ дуги низ година. Пораст степена моторизације, при томе на ограниченом капацитету саобраћајница и уз немогућност проширења капацитета саобраћајница изазива поремећаје у функционисању како динамичког тако и стационарног саобраћаја. Проблеми који се односе на регулисање стационараног саобраћаја подразумевају недостатак места за паркирање возила, ажурност санкционисања нерегуларног паркирања на местима на којима то није дозвољено или на којима се угрожава одвијање неких других градских активности и на ниво саобраћајне културе возача.

Локације паркинг места и гаража могуће је планирати испод слободних и јавних парковских површина, уз обавезну израду урбанистичких пројеката.

Приликом изградње нових објеката примењивати највише могуће нормативе за број паркинг места, а уколико постоји било каква могућност предвидети и већи број од прописаног нормативима и на тај начин постепено повећавати површине за паркиралишта у граду.

Приликом изградње нових објеката примењивати највише могуће нормативе за број паркинг места, а уколико постоји било каква могућност предвидети и већи број од прописаног нормативима и на тај начин постепено повећавати површине за паркиралишта у граду.

У поглављу **8. ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА ПРОПИСАНОМ ЗАБРАНОМ ИЗГРАДЊЕ ДО ЊЕГОВОГ ДОНОШЕЊА, каже се и следеће:**

Зоне за које је обавезна израда Плана детаљне регулације јесу зоне за које је због специфичности обухвата неопходна детаљнија разрада. План детаљне регулације мора бити у сагласности са Планом.

Локације за које је обавезна израда Плана детаљне регулације приказане су на графичком прилогу карта бр.05а: "Начин спровођења плана".

Поред Првим изменама и допунама Плана дефинисаног простора за даљу детаљну разраду, на иницијативу Главног урбанисте Града Ниша, могућа је израда Планова детаљне регулације и за остала подручја у обухвату, која нису предвиђена за даљу разраду овим планским документом, што се неће сматрати одступањем од њега. Обухват сваког појединачног Плана детаљне регулације биће одређен катастарским парцелама, приликом доношења Одлуке о његовој изради.

Тачка 8.1. Предвиђени рокови за израду плана детаљне регулације са обавезном забраном градње нових објеката и реконструкције постојећих објеката (изградња објеката или извођење радова којима се мења стање у простору), до усвајања плана

На подручју дефинисаном за разраду планом детаљне регулације важи следеће:

- Роком за детаљну разраду предвиђеног подручја, прецизира се временски хоризонт од (четири) године за реализацију, након чијег истека ће град извршити преиспитивање оправданости израде, у зависности од реалних потреба и прилива наменских инвестиција;

- У деловима планског подручја где је предвиђена реализација нове регулације са циљем остваривања површина јавне намене за планирану изградњу, у виду комплекса јавних установа, комуналних објеката или нових саобраћајних траса, забрањује се изградња у оквиру дефинисане регулације те нове површине јавне намене;
- У оквиру дефинисане регулације нове површине јавне намене, дозвољено је само текуће одржавање објеката (поступци у смислу побољшања услова коришћења).

Тачка 8.2. Општа правила уређења простора, правила и услови усмеравајућег карактера и остали услови уређења простора за даљу планску разраду

Приликом даље детаљне разраде предвиђених простора, важно је поштовати принцип очувања насељског идентитета, традиције и културног наслеђа, навика демогарфско социјалног-хабитуса, али и микролокацијских одлика сагледаног простора, у виду морфолошких, историјско-амбијенталних и обликовних карактеристика.

Приступ при планирању заснивати на унапређењу, уређењу и заштити архитектуре са елементима стила локалног и регионалног карактера, уз јасно дефинисање идентитета грађевина кроз модерну интерпретацију градње са акцентом на остваривању визуелног идентитета насеља, енергетске ефикасности и еколошке свести. Забранити сваки облик градње који није у функцији репрезентативности простора.

За просторе за које се предвиђа даља планска разрада, до доношења тих планова и привођења простора планираној намени, уколико је простор нападнут затеченом градњом, дозвољава се искључиво текуће и инвестиционо одржавање.

Приликом израде Планова детаљне регулације, неопходно је прибављање услова надлежних организација и јавних предузећа у чијој је надлежности њихово издавање.

Уколико је за подручје, на коме се налази катастарска парцела за коју је поднет захтев за издавање локацијских услова, предвиђена обавеза даље планске разраде, а такав плански документ није донет у року прописаном чланом 27. став 6. Закона, локацијски услови издају се на основу подзаконског акта којим се уређују општа правила парцелације, уређења и грађења, као и на основу постојећег планског документа који садржи регулациону линију.

Тачка 8.3. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по целинама и зонама из планског документа, који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе

Грађевинско земљиште треба комунално опремити, што подразумева изградњу објеката комуналне инфраструктуре и изградњу и уређење површина јавне намене.

За издавање локацијских услова, неопходно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини и базичну инфраструктурну опремљеност, која обухвата могућност прикључивања на водоводну, канализациону и електроенергетску мрежу. Уколико не постоји инфраструктурна мрежа, подразумева се да инвеститор преузме обавезу изградње дела инфраструктурне мреже која недостаје.

У поглављу 9. **ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ, ОДНОСНО РАСПИСУЈЕ КОНКУРС, наводи се следеће:**

Планом су дефинисани простори за које постоји обавеза израде **Урбанистичког пројекта** у целинама А, Б и В и то:

1. У целини А за пословно-трговински комплекс;
2. У целини Б за:

- Комплекс цркве Св. Пантелејмона;
- Центар насеља (за предвиђене немене: средње образовање, основно образовање и пословно-трговински комплекс) и

- Спортско-рекреативни комплекс.

3. У целини В (за предвиђене намене: основно и предшколско образовање, пословно-трговински комплекс и парковско зеленило), као и за изградњу свих стамбених и пословно-стамбених објеката, на простору обухвата ПДР насеља "Сомборска центар" ("Сл.лист Града Ниша", бр.106/04) и ПДР насеља "Сомборска исток" ("Сл.лист Града Ниша", бр.33/04).

4. Разрада налегле пословно-стамбене зоне на Књажевачку улицу, као линеарни центар насеља.

Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта приказани су на графичком прилогу карта бр.05а: "Начин спровођења плана".

Могуће је расписивање јавних урбанистичких или архитектонских конкурса за :

- ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ (сви објекти високоградње на површинама јавне намене);
- СПОРТСКУ ХАЛУ и
- КЕЈ.

10.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Посебни услови приступачности површина и објеката јавне намене

Приликом планирања простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовања објеката за јавно коришћење, као и посебних уређаја у њима, обавезна је примена важећег Правилника и других прописа за обезбеђење приступачности и несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом.

Објекти за јавно коришћење, у смислу Правилника о техничким стандардима приступачности ("Сл.гласник РС", бр.46/13) јесу: банке, болнице, домови здравља, домови за старе, објекти културе, објекти за потребе државних органа и локалне самоуправе, школе, дечије установе, рехабилитациони центри, спортско-рекреативни објекти, поште, хотели, хостели, угоститељски објекти, пословни објекти, поште, саобраћајни терминали, и др.

У складу са стандардима приступачности потребно је осигурати услове за несметано кретање и приступ особама за инвалидитетом, деци и старијим особама на следећи начин:

Тротоари и пешачке стазе

Тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, места за паркирање и друге површине у оквиру улица, тргова, шеталишта, паркова и игралишта, по којима се крећу лица са посебним потребама морају бити међусобно повезани и прилагођени за оријентацију и са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12).

Површина тротоара и пешачких стаза мора да буде чврста, равна и отпорна на клизање. На трговима или на другим великим пешачким површинама, контрастом боја и материјала обезбедити уочљивост главних токова и њихових промена у правцу.

Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%.

У коридору основних пешачких кретања не постављају се стубови, рекламни панои или друге препреке, а постојеће препреке се видно обележавају.

Делови зграда као што су балкони, еркери, висећи рекламни панои и сл., као и доњи делови крошњи дрвећа, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре, уздигнути су најмање 250cm у односу на површину по којој се пешак креће.

Пешачки прелази

За савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза користе се закошени ивичњаци који се изводе у ширини пешачког прелаза и у нивоу коловоза, са максималним нагибом закошеног дела до 8,3%, а ако је технички неизводљиво у изузетним случајевима до 10%.

Места за паркирање

Места за паркирање возила која користе лица са посебним потребама предвидети у близини улаза у стамбене зграде, објеката за јавно коришћење и других објеката и означити знаком приступачности. Најмања укупна површина места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом износи 370x480cm; место за паркирање за два аутомобила које се налази у низу паркиралишних места управно на тротоар величине је 590x500cm са међупростором ширине 150cm.

Број паркинг места износи:

- За јавне гараже, јавна паркиралишта, као и паркиралишта уз објекте за јавно коришћење и стамбене зграде, најмање 5% места од укупног броја места за паркирање;
- На паркиралиштима са мање од 20 места која се налазе уз амбуланту, апотеку, продавницу прехрамбених производа, пошту, ресторан и објекат предшколског образовања, најмање једно место за паркирање;
- На паркиралиштима уз станице за снабдевање горивом, ресторане и мотеле поред магистралних и регионалних путева, 5% места од укупног броја места за паркирање, али не мање од једног места за паркирање;
- На паркиралиштима уз домове здравља, болнице, домове старих и друге веће здравствене и социјалне установе, као и друге објекте који претежно служе лицима са посебним потребама у простору, најмање 10% места од укупног броја места за паркирање.

Прилази до објеката

Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта врши се: рампама за пешаке и инвалидска колица, за висинску разлику до 0,76m, односно спољним степеницама, степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 0,76m.

Минималне ширине рампи за приступ објектима морају бити 0,90m а нагиб од 1:20 (5%) до 1:12 (8,3%), за кратка растојања (до 6,0m).

Површина рампе мора бити чврста, равна и отпорна на клизање. Ако су рампе предвиђене за учестало коришћење од стране лица са оштећеним видом, површине рампи могу бити у бојама које су у контрасту са подлогом.

Савладавање висинских разлика до висине од 0,90m у случају када не постоји могућност савладавања ове разлике рампама, степеницама и степеништем врши се подизним платформама.

10.1.6. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

10.1.6.1. Општа правила парцелације

Грађевинска парцела за становање умерених густина мора да има површину од минимално: 300m² за слободностојећи објекат, 400m² (две по 200m²) за двојни објекат, 150m² за објекат у непрекинутом низу, 130m² за полуатријумски објекат и 200m² за објекат у прекинутом низу.

Најмања ширина грађевинске парцеле је 10,0m за слободностојећи објекат, 16,0m (две по 8,0m) за двојни објекат и 5,0m за објекат у непрекинутом низу.

Грађевинска парцела за становање средњих и великих густина мора да има површину од минимално 600m² (минимално 500m² за социјално становање), најмања ширина парцеле за слободностојеће објекте је 20,0m, а за објекте у прекинутом низу је 15,0m

Пројектом парцелације и препарцелације неопходно је од постојећих формирати нове парцеле у сагласности са Планом генералне регулације а у смислу поштовања положаја регулационе линије, намене и минималних површина грађевинске парцеле.

Правни основа за израду Пројекат препарцелације садржан је у Закону.

10.1.6.2.Основне смернице за израду пројекта препарцелације

Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза и површину која омогућава изградњу објекта предвиђену планом.

Грађевинска парцела се може делити парцелацијом и укрупнити препарцелацијом.

Пројекат парцелације и препарцелације ради се на овереном катастарско топографском плану.

Новопројектованој грађевинској парцели обавезно пројектом препарцелације и парцелације предвидети излаз на површину јавне намене.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мањи од 2,5м. Објекти у радним зонама морају обезбедити противпожарни пут око објекта, који не може бити ужи од 3,5м, за једносмерну комуникацију, односно 6,0м за двосмерно кретање возила.

10.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

10.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

10.2.1.2. Услови за формирање грађевинске парцеле

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели у непрекинутом низу, прекинутом низу, као слободностојећи и као полуатријумски. Грађевинска парцела мора бити формирана тако да задовољава Планом прописана правила парцелације и препарцелације и исправке граница суседних парцела, члан 65. Закона и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС" бр.50/11).

Уколико катастарска парцела нема приступ на површину јавне намене није грађевинска парцела. Задржавају се постојеће парцеле на којима се може градити у складу са правилима парцелације и изградње.

Величина грађевинске парцеле/комплекса дефинисана је регулационим линијама према површинама друге јавне и остале намене и границама катастарских парцела. Усаглашава се са технолошким условима и потребама конкретне намене, у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима. За намену становања, појединачним правилима грађења прописана је величина грађевинске парцеле.

Код парцела чија је површина мања од минималних површина парцела дефинисаних правилима грађења и чије проширење из имовинско правних разлога или већ изграђене физичке структуре није могуће, дозвољава се изградња објеката по најповољнијим условима грађења, уколико је парцела мања до 5% од минималне површине дозвољене намене у правилима грађења.

У случају обједињавања - спајања суседних парцела за формирање нове грађевинске парцеле, омогућава се да се урбанистички параметри искористе до максимума предвиђених за

дату намену, укључујући и евентуално неискоришћене изградње на парцели која се обједињује/спаја.

Могуће је формирати грађевинску парцелу и у случајевима када су планским мерама предвиђене две компатибилне намене. Код парцела које су обухваћене двема компатибилним наменама, дозвољава се парцелација, препарцелација и изградња објекта. У таквим случајевима се примењује правило да, уколико је на грађевинској парцели преовлађујућа намена (50% и више) са дозвољеним вишим вредностима урбанистичких параметара, исти се за грађевинску парцелу умањују за 10%, а уколико је преовлађујућа намена (50% и више) са нижим вредностима урбанистичких параметара, исти се увећавају за 10%.

Напомена: Планом су одређени делови простора, односно блокова у којима се прописује изградња објеката у непрекинутом низу-блокови Вн1, Вн2 и Вн3 у целини В (графички прилог карта бр.01 "*Границе плана и границе планираног грађевинског подручја са претежном наменом површина*" и карта бр.03: "*Урбанистичка регулација*"). [1]

10.2.1.3.Положај објеката у односу на регулациону и грађевинску линију

Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију у приземљу за:

Излоге локала: 0,30м по целој висини уколико је ширина тротоара 3,0м. У случају да је ширина тротоара мања од 3,0м нису дозвољени испади на објекту код локала у приземљу.

У пешачким зонама дозвољени су испади локала у приземљу до максималне ширине од 0,90м.Транспарентне конзолне надстрешнице у ширини од 2,0м дозвољене целом дужином код локала у приземљу на минималној висини од 3,0м. Платнене конзолне надстрешнице у ширини од 1,0м дозвољене су код локала у приземљу на минималној висини од 3,0м. Конзолне рекламе могуће је поставити у ширини од максимално 1,2м на висини од 3,0м.

Грађевинска линија је линија до које је максимално дозвољено грађење на и изнад површине земље. Подземне етаже могу се градити унутар и до грађевинске, односно регулационе линије. Грађевинска линија се првенствено односи на планирану изградњу, уз поштовање катастарског стања изграђености објекта. У том смислу, у ситуацијама где грађевинска линија прелази преко постојећег објекта, не подразумева се рушење тог објекта, већ његово задржавање упостојећим габаритима, као и могућност хоризонталне и вертикалне надградње, уз поштовање нове грађевинске линије и осталих услова изградње датих овим Планом. Грађевинска линија важи за све објекте. Објекат се може градити и на одређеној удаљености од грађевинске линије (ка унутрашњости грађевинске парцеле).

Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију на најмањој висини 3,0m од коте терена и највише 1,60m (рачунајући одстојање од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада). У случају да се грађевинска и регулациона линија поклапају, испади могу прећи и регулациону линију највише 1,20m, на делу тротоара који је ширине најмање 2,0m. Ако суседни објекат има испад непосредно уз планирани објекат, тада се еркер новопланираног објекта:

- може поравнати са суседним;
- величину еркера одређује линија која формира угао од 30° у односу на новопројектовани објекат, конструисана из тачке пресека регулационе линије која разграничава објекте, односно парцеле.

[1] Погледати Тачку 10.14. Правила грађења ПГ-17, Становање умерених густина у градском подручју

У случају да је планирано поклапање регулационе и грађевинске линије, при чему је ширина тротоара максимално 2,0m, није могућа изградња грађевинских елемената (еркера, доксата, балкона, улазних надстрешница са или без стубова, надстрешница и сл.) на нивоу првог спрата.

За објекте који се граде на површинама јавне намене, испади на објекту не смеју да пређу регулациону линију. За постојеће објекте, израда термоизолације у дебљини која је прописана важећим Правилником о енергетској ефикасности зграда, неће се сматрати променом грађевинске линије.

10.2.1.4. Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле/комплекса

Минимално одстојање објекта од границе грађевинске парцеле коју не додирује износи 4,0m, уколико другачије није дефинисано појединачним правилима градње.

Уколико објекат има испаде на задњој и бочним странама, прописано минимално одстојање од граница грађевинске парцеле важи за испаде на објектима у бочном и задњем делу грађевинске парцеле, односно, рачуна се удаљеност најистуренија тачке објекта у односу на границе грађевинске парцеле.

За постојеће објекте чије је растојање од границе парцеле мање од 4,0m, не могу се на суседним странама предвиђати отвори за дневно осветљење (осим отвора за помоћне просторије-кухиње, купатила, оставе, ходници и сл).

За изградњу и доградњу објекта на међи потребна је сагласност суседа, осим у случају већ изграђеног објекта на међи, са стране суседа, без обзира на висину суседног објекта.

За надградњу, надзиђивање, као и реконструкцију, санацију и адаптацију објекта на међи, до Планом прописаних параметара, у случају већ изграђеног објекта на међи, са стране суседа, није потребна сагласност суседа, уз услов поштовања дубине суседног објекета.

У случају доградње спољашњег степеништа за потребе надградње објекта (излажење из постојећег габарита), није потребна сагласност суседа.

Подземне етаже могу се градити унутар и до граница грађевинске парцеле, осим ако другачије није дефинисано у појединачним правилима грађења.

У случају изградње објекта на регулацији блока, обавезно поставити пасаже минималне ширине 3,50m и висине 4,20m (светле мере).

10.2.1.5. Кота приземља

Кота приземља објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута.

Кота приземља може бити виша од нулте коте највише ½ спратне висине од нулте коте.

За објекте који у приземљу имају намену пословног простора кота приземља може бити максимално 0,20м виша од коте тротоара док би се денивелација до максималне висине од 1,2м савладавала унутар простора објекта.

За објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже) када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише ½ спратне висине.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих тачака овог члана.

10.2.1.6. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност нових и околних објеката на странама које се не додирују (околним објектима се не сматрају помоћни објекти), износи половину висине вишег објекта,

одноно четвртину висине вишег објекта, уколико објекат не садржи отворе за осветљење стамбених просторија, али не може бити мања од 4,0m.

За постојеће објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0m не могу се на суседним странама отварати наспрамни отвори за осветљење стамбених просторија.

За одређивање удаљења од суседног објекта, референтна је висина фасаде окренута према суседу, односно бочној граници парцеле.

10.2.1.7. Максимална висина објеката у односу на нагиб терена

Висина објекта се односи на растојање од нулте коте терена до висине слемена, односно венца за објекте са равним кровом.

За случај да до објекта постоји приступни пут преко приватног пролаза који је под нагибом, при чему је разлика од нулте коте до коте нивелете приступног пута већа од 2,0м, растојање од нулте коте јавног пута до коте слемена се умањује за разлуку висине преко 2,0м.

Висина објекта се не умањује у случају да је разлика између нулте коте јавног пута и коте нивелете прилазног пута мања од 2,0м.

Максимална висина надзидка поткровне етаже може бити 1,6м.

10.2.1.8. Постављење спољних степеница

Отворене спољне степенице се могу поставити на предњој фасади објекта ако је грађевинска линија увучена 3,0м у односу на регулациону линију и ако степениште савлађује висину до 0,90м.

Степенице које савлађују висину већу од 0,90м улазе у габарит објекта, а самим тим морају се поставити тако да поштују Планом предвиђену грађевинску линију.

10.2.1.9. Услови постављења ограде

Грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90м или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидана ограда се поставља на регулационој линији тако да стубови ограде буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије се не могу постављати тако да се отварају ван регулационе линије.

Могуће је уз сагласност власника суседне парцеле поставити зидану ограду на граници са суседом до висине од 1,40м.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом seленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40м. У случају ограђивања живом оградом, осовина ограде се поставља на граници кат.парцеле са суседом.

Зелена пијаца: грађевинске парцеле могу се ограђивати транспарентном оградом висине до 2,10м.

Спортско-рекреативни центар, стадин/хала, спортски терен: грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 3,0м.

Парцеле посебне намене ограђују се у складу са одговарајућим техничким прописима, за конкретне објекте, а на основу детаљне разраде.

10.2.1.10. Архитектонско обликовање објеката

Спољни изглед објекта одређује се главним пројектом.Архитектонско решење објекта мора да задовољава облик и форму примерену окружењу.

10.2.1.11. Помоћни објекти

Помоћни објекат јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже,

оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). Помоћни објекат није балон - сала; такође, помоћни објекат се не може користити за становање, нити се у њему може обављати привредна делатност.

Помоћни објекат се поставља на међи или на растојању од 0,50m од међе, исти могу имати раван или кос кров максималног нагиба кровних равни до 15° са обавезним одводњавањем воде са кровних равни у своју парцелу. Висина венца помоћног објекта не може прећи 3,0м од нулте коте терена. Помоћни објекти се граде као приземни, максималне висине 5,0m.

Минимална удаљеност најистуренија тачке помоћног објекта до границе грађевинске парцеле износи 0,5m. Удаљеност помоћног објекта од другог стамбеног или пословног објекта може бити најмање 2,5m, односно најмање 4,0m уколико је његов зид наспрам отвору за дневно осветљење стамбеног или пословног објекта. Удаљеност може бити и мања, по претходно прибављеној сагласности власника суседног објекта.

На зиду помоћног објекта, који је удаљен мање од 1,0m од границе грађевинске парцеле, не могу се постављати прозори и врата.

Помоћни објекат не може ометати пролаз и друге функције дворишта.

10.3.0. ПОЈЕДИНАЧНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

10.3.0. ПОЈЕДИНАЧНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења дата су по наменама грађевинског земљишта у обухвату Плана. Дефинисана су за појединачне грађевинске парцеле и основ су за издавање локацијске и грађевинске дозволе за грађевинско земљиште обухваћено Планом.

У случају да општим и појединачним правилима грађења нису дефинисани сви елементи потребни за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе, меродавна је примена важећег Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

План се израђује за део подручја у обухвату Плана генералне регулације подручја Градске општине Пантелеј – прва фаза („Службени лист Града Ниша“, број 102/2012 и 91/2018). План се израђује на основу Програма уређивања грађевинског земљишта и одржавања комуналне инфраструктуре за 2021. годину („Службени лист Града Ниша“, број 123/2020).

Подручје Плана прелиминарно обухвата површину од око 22ha (21,72ha). Коначна граница Плана биће дефинисана утврђивањем Нацрта плана. Подручје Плана се налази североисточно од центра Ниша, удаљено 2,9km ваздушном линијом, у југозападном делу подручја Градске општине Пантелеј. Обим границе Плана је 2135m, дистанца правцем север – југ је 486m, а дистанца правцем исток – запад је 671m. Подручје обухвата је између Булевара Светог Пантелејмона, улице Студеничке, улице Горњематејевачке и зоне планиране основне школе, дечије установе и парка (са могућом локацијом за цркву).

Обухват Плана чине катастарске парцеле у оквиру Катастарске општине Ниш – Пантелеј. Обухват Плана чини изграђено и неизграђено земљиште.

Изграђено и неизграђено подручје

Приказ планског обухвата – шири обухват

2.1. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.1.1. Грађевинско земљиште са наменом површина

Предметно планско подручје је у свом западном делу, северозападном и југозападном изграђено готово у целости. Централни, источни, североисточни и југоисточни део планског подручја је неизграђено подручје.

На планском подручју су заступљене следеће намене површина предвиђене планом вишег реда:

Становање је заступљена намена која се јавља у виду претежно колективног породичног становања, великих и средњих густина у градском подручју, претежне спратности до П+6 и

П+4. Заступљени су и стамбено – пословни објекти, тј. колективно породично становање у комбинацији са пословањем.

Поглед са Студеничке на изграђене објекте

Поглед са Студеничке на изграђене објекте

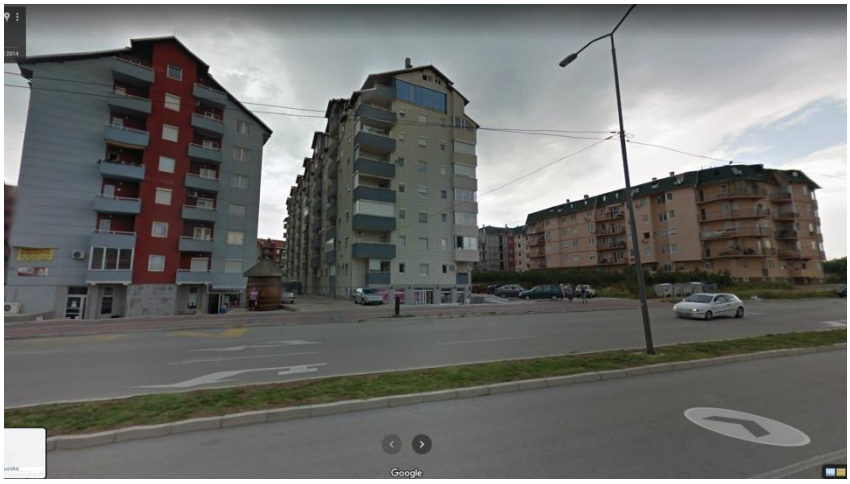
Поглед са Студеничке на изграђене објекте

Предметни план има главни задатак да преиспита важеће планско решење, анализирајући урбанистичке параметре, правила грађења, посебно начин парцелације и препарцелације, и покушаће да понуди правила по којима ће се неизграђен део планског подручја градити у будућности.

Централни и источни део планског подручја су неизграђено грађевинско земљиште које важећим планом имају предвиђену намену земљишта, у највећем, становање средњих и великих густина, али предвиђена је и стамбено – пословна зона уз Булевар Светог Пантелејмона, али и намена „Основно образовање“, „Дечја заштита“ и „Парковско зеленило“ (са могућношћу локације за цркву).

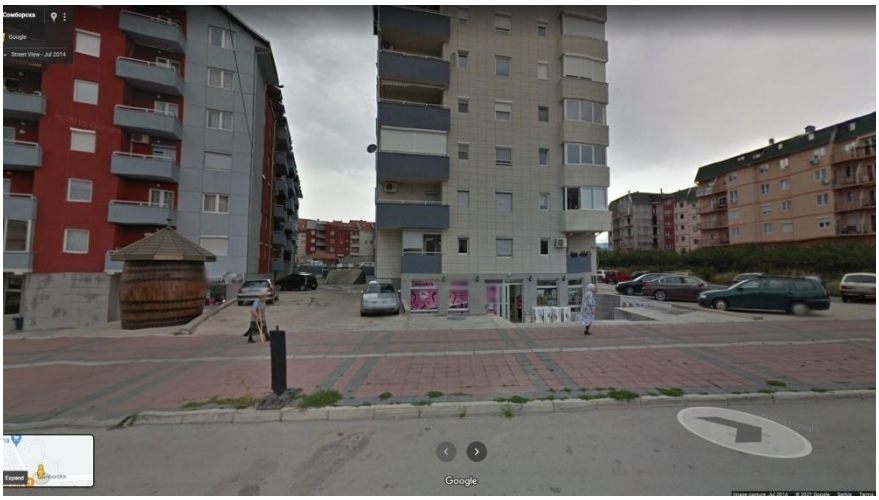
2.1.2. Објекти и површине јавне намене

У површине јавне намене спадају све изграђене саобраћајнице. Предметни обухват је са југа омеђен Булеваром Светог Пантелејмона (некадашњи назив Сомборски булевар), са запада је улица Студеничка, а са севера је Горњематејевачка. Исток је неизграђен и нема реализованих саобраћајница. Унутар изграђеног подручја у западном делу обухвата, комуникације унутар блокова су углавном делимично изведене и омогућен је само приступ улазима у зграде. Парковског зеленила, односно зелених површина унутарблоковских, готово и да нема.



Поглед са Булевара Светог Пантелејмона (некадашњи Сомборски) на изграђене објекте

Поглед са Булевара Светог Пантелејмона (некадашњи Сомборски) на изграђене објекте



Поглед са Булевара Светог Пантелејмона (некадашњи Сомборски) на изграђене објекте

Поглед са Булевара Светог Пантелејмона (некадашњи Сомборски) на изграђене објекте и део где почиње неизграђен део, у источном делу обухвата предметног Плана

Поглед из Горњематејевачке улице на изграђене објекте

Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

У захвату Плана постоје објекти комуналне, енергетске и телекомуникационе инфраструктуре. Мапиране су трафостанице, од којих су неке легализоване, а неке не.

2.2. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

Подручје Плана обухвата делом изграђено подручје, делом неизграђено.

На планском подручју преовладавају парцеле у приватном власништву, а мапиране су парцеле у власништву Града, тј. јавно земљиште које је заступљено у мањем проценту. Добијањем услова за планирање од стране СЕКРЕТАРИЈАТА ЗА ИМОВИНСКО - ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ - Одсек за управљање и администрирање грађевинским земљиштем у својини града, у даљој разради планске документације, прецизније ћемо знати о власништву над парцелама.

На западу обухвата је Планом генералне регулације подручја Градске општине Пантелеј предвиђено подручје са наменом земљишта за школски објекат, за вртић и за парковско зеленило са могућношћу изградње цркве.

Изградња објеката у оквиру планираних намена ће бити такође подређена условима надлежних органа, организација, имаоца јавних овлашћења и других институција.

Основна ограничења такође могу да буду и већ издате грађевинске дозволе за још неизграђене објекте, и тај податак ћемо добити из Управе за грађевинарство Града Ниша, па ћемо на крају сумирањем свега нацртом плана дати прецизније решење.

3. ОСНОВНА КОНЦЕПИЦЈА РАЗВОЈА И ПЛАНСКА РЕШЕЊА

3.1. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Планска решења биће усмерена ка остварењу следећих циљева:

- Обезбеђивање услова за просторно уређење и изградњу свих планираних намена на грађевинском земљишту;
- Ограничавање изградње на градско грађевинском земљишту у грађевинском подручју насеља;
- Обезбеђивање површина за јавне намене;
- Утврђивање простора за различите намене, према потребама, а у складу са еколошким одредницама и постојећим урбаним контекстом;
- Одрживост планираних капацитета;
- Подизање нивоа квалитета живота и рада на подручју Плана како ограничавајућим урбанистичким параметрима, тако и комуналним опремањем;
- Прикључење свих корисника на саобраћајну, енергетску и комуналну инфраструктуру.
- Преиспитивање урбанистичких параметара и правила грађења

3.2. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА И ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Подручје Плана прелиминарно обухвата површину од око 22ha.

У обухвату Плана су дефинисане претежне намене простора засноване на поштовању постојећег начина коришћења простора у делу простора који је изграђен, и у складу са ограничавајућим факторима, док се за неизграђене делове предвиђају намене у складу са Планом генералне регулације подручја Градске општине Пантелеј, и у складу са циљевима израде Плана.

Концепција развоја обухваћеног простора заснива се на унапређењу коришћења постојећих капацитета и омогућавању проширења и изградње нових капацитета, уз њихово адекватно инфраструктурно опремање и саобраћајно повезивање.

У обухвату Плана предвиђене су следеће претежне намене:

1. Саобраћајне површине
   - саобраћајнице
2. Површине и објекти за техничку и комуналну инфраструктуру (трафостанице)
3. Зелене површине
   - Парковско зеленило
   - Зеленило у појасу саобраћајница
   - Накнадно ће бити позиционирано међублоковско зеленило
4. Површине за становање:
   - Становање средњих густина у градском подручју
   - Становање великих густина у градском подручју
5. Површина за школски објекат (основно образовање)
6. Површина за дечју заштиту – вртић (дечја заштита)
7. Површина за пословно - стамбено зону

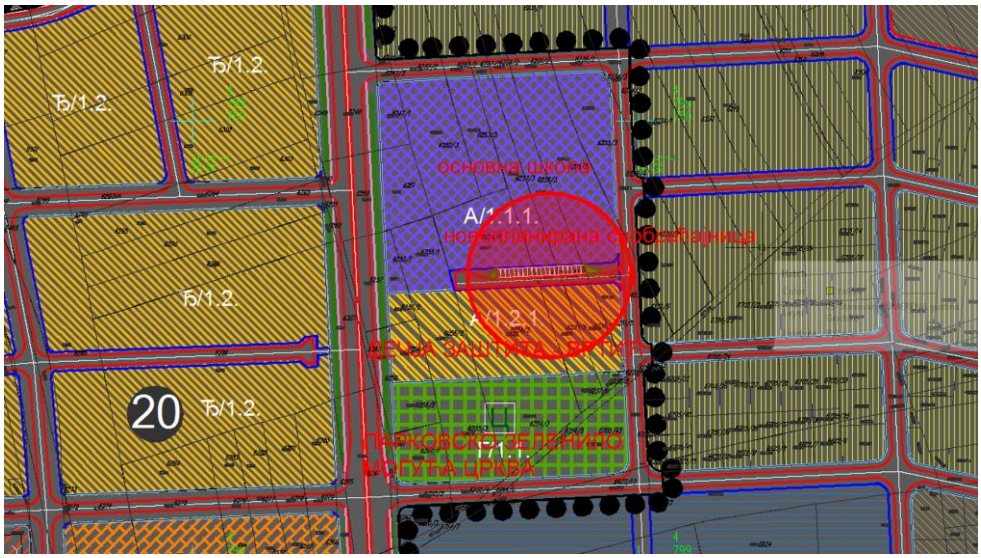
8. Површине за верске објекте
   - Црква као могућност у делу намене земљишта за парковско зеленило

3.2.1. Површине јавне намене

<u>Образовање – основна школа и дечја заштита - вртић</u>

Након што обрађивачу Плана пристигну услови за планирање од стране СЕКРЕТАРИЈАТА ЗА ИМОВИНСКО - ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ - Одсек за управљање и администрирање грађевинским земљиштем у својини града, прецизно ћемо знати које су парцеле јавна имовина, односно у власништву Града Ниша.

У источном делу планског обухвата, ПГР ГО Пантелеј – прва фаза је планирано подручје намене земљишта за основно образовање и за дечју заштиту, односно вртић. Блок намењен вртићу има површину од око 0,6534ha, а блок намењен школском објекту око 1,5409ha. Обрађивач сматра да би била корисна нова, <u>новопланирана саобраћајница</u>, између ове две парцеле, која би омогућила несметан приступ корисницима школе и вртића, а уједно би само за ове намене и била коришћена, што је важно и из безбедоносних разлога. Предлажемо и организовање паркинг простора дуж новопланиране улице (детаљније у наредним планским фазама) како бисмо осигурали удобност приласка објектима и комуникацију за потребе школе и вртића.



Источни део планског обухвата и предлог новопланиране саобраћајнице, предлог паркирања. Парковско зеленило (могућа црква) пресеца „стари“ пут који је у јавном власништву

Предметне парцеле са наменом земљишта „основно образовање“ и „дечја заштита – вртић“, имају довољно велику површину и за школски објекат и за вртић. Могуће је квалитетно организовати садржаје у функцији ова два објекта, као и објекте, и то по најмодернијим стандардима. Овом делу насеља су ови објекти свакако потребни, с обзиром на то да се овај део града тек развија и насељава.

<u>Саобраћајне површине</u>

Планом ће бити дефинисана регулација јавних саобраћајних површина које су потребне за обезбеђивање приступа до грађевинских парцела/ комплекса, уз омогућавање ефикасног и безбедног одвијања саобраћаја, и спровођења адекватне имовинске припреме. Узимаће се у

обзир постојећи предлог планираних саобраћајница важећег плана, али и новонастале потребе, као и могућности.

У оквиру саобраћајних површина биће планирана јавна инфраструктура, за адекватно енергетско и комунално опремање планираног грађевинског подручја.

Техничка и комунална инфраструктура

Већ планирана инфраструктура биће детаљно разматрана и детаљније предложена у даљој процедури израде Плана, након добијања услова од стране јавних предузећа и других предузећа и институција, као и након стручних мишљења и консултација.

Зелене површине

Уређење зеленила биће условљено предложеном наменом простора, саобраћајним решењем, положајем подземних инсталација, противпожарним захтевима и сл. Предлаже се да се зелене површине што прецизније дефинишу предметним Планом – Планом детаљне регулације, и то тако што ће акценат бити стављен на што више зелених површина. Основном анализом подручја, у овој фази израде Плана, за рани јавни увид, **мапиране су површине у појасу регулације, које су у јавној својини, као и неке површине које би могле да буду под зеленилом.**

Циљ израде овог Плана биће и организација унутарблоковског зеленила, где ће се тежити да ново стамбено насеље има доста зелених површина, што парковског зеленила, што дечјих игралишта, што зеленила у појасу саобраћајнице. Подручја под наменама „становање средњих густина у градском подручју“ и „становање великих густина у градском подручју“, морају бити удаљена од саобраћајница, нарочито од саобраћајница вишег реда, како би се између саобраћајнице и објеката формирали појасеви травњака, дрвореда, тротоара, бициклистичких стаза, али и појас приступне саобраћајнице са које би се ишло на интерни паркинг (паралелно постављен са главном саобраћајницом), и на тај начин би се формирао широк појас који је и практичан за коришћење, пружа безбедност, „склања“ објекат од саобраћајнице и штити од буке, загађења и свега осталог (предлог).

Претходно анализирано зеленило је делом зеленило унутар блокова и спада у остало земљиште, али је нераскидив део са зеленилом које припада јавном земљишту.

3.2.2. Остале намене

Становање средњих густина у градском подручју

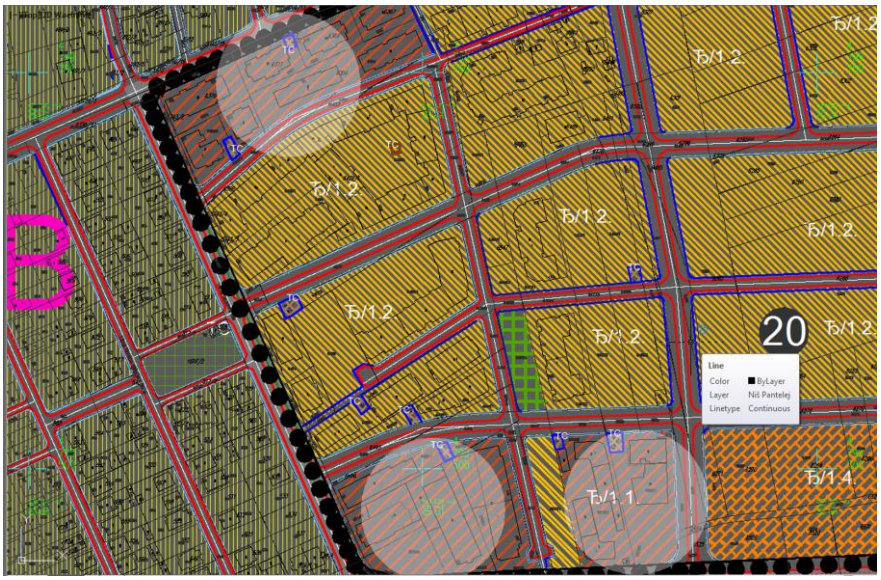
Ова намена је најзаступљенија у планском обухвату. Поред основне намене становања нуди и додатну могућност бављења пословањем, комерцијалним услугама, занатским, трговином, сервисним услугама, административним услугама, угоститељством, здравство, школсто, дечје установе, култура, социјалне услуге.

Земљиште је углавном у приватној својини.

На основу Одлуке о изради Плана, коју је донела Скупштина града Ниша, преиспитиваће се могућност измене правила грађења и уређења у обухвату, с обзиром на то како су досадашњи параметри резултирали у пракси на овом подручју – велика заузетост парцеле, пре свега, као и недостатак зелених површина у блоковима. Важећи индекс заузетости парцеле је до 60% (за социјално становање до 70%), а индекс изграђености је до 3,2, максимална висина објекта је 20m, спратност П+4. План детаљне регулације ће покушати да пружи најоптималније решење на основу могућности.

Становање великих густина у градском подручју

У обухвату предметног Плана блокови са овом наменом земљишта су **већ изграђене локације**. Поред основне намене, компатибилне намене дају и додатну могућност бављења пословањем, комерцијалним услугама, занатским, трговином, сервисним услугама, административним услугама, угоститељством, здравство, школсто, дечје установе, култура, социјалне услуге.



Позиције становања великих густина и резултат на терену

Пословно - стамбено зона се у обухвату предметног Плана налази на југу обухвата уз Булевар Светог Пантелејмона. Блок је и са истока омеђен новопланираним булеваром. Блок пресеца готово по дијагонали некатегорисан пут – парцела 6527, у јавној својини. Такође, парцела на западу блока, парцела бр. 6271 је у јавној својини. Потребно је преиспитати параметре и сагледати могућу парцелацију/препарцелацију.

Верски објекат

ПГР ГО Пантелеј – прва фаза, у источном делу обухвата Плана, планира парковско зеленило са могућношћу црквеног дворишта и цркве.

3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Предлог основних урбанистичких параметара дат је за претежне планиране намене површина, у складу са ПГР ГО Пантелеј – прва фаза.

3.3.1. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Основно образовање и дечија заштита

- Основна намена: основна школа; смештај ученика/студената
- Компатибилна намена: култура, здравство, спорт и рекреација, социјалне установе, предшколске установе, администрација, библиотека, галерија, архив;

- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 60%;
- Највећа дозвољена висина објекта: до 18m, и спратност је до П+2, односно до 25m и П+6 за домове ученика/студената.

  - Паркирање предвидети у складу са конкретном наменом која буде реализована.

Зелене површине

Заштитно зеленило

- Основна намена: зеленило; рекреација, МОГУЋНОСТ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ЦРКВУ (посебни параметри)
- Компатибилна немена: угоститељство, трговина
- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 5% (површина под објектом максимално 50m^2);
- Највећа дозвољена висина објекта: до 5,0 m;
- Паркирање предвидети у складу са конкретном наменом која буде реализована.

Површине за верске објекте

Црква

- Основна намена: верски објекти
- Компатибилна намена: култура, туризам, комерцијалне услуге, угоститељство, рекреација
- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 80%
- Највећа дозвољена спратност: максимална висина објекта зависи од концепције унутрашњег простора и конструкције
- Паркирање и гаражирање: Паркинг простор се не предвиђа у оквиру грађевинске парцеле/комплекса.

3.3.2. ОРИЈЕНТАЦИОНО ПЛАНИРАНИ КАПАЦИТЕТИ МРЕЖА ИНФРАСТРУКТУРЕ

У оквиру регулационог појаса саобраћајница биће планирани капацитети енергетске и комуналне инфраструктуре. За детаљну разраду планских решења потребно је да носилац израде планског документа у току раног јавног увида достави захтеве за издавање услова надлежним органима, посебним организацијама, имаоцима јавних овлашћења и другим институцијама, који у складу са Законом и посебним прописима утврђују услове за планирање и уређење простора, који ће омогућити потребне податке за даљу израду Плана.

3.4. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ (по важећим параметрима)

Табела 1: Процењена бруто развијена грађевинска површина

Претежна намена површина	Површине предвиђене за изградњу (ha)	Максимални индекс заузетости парцеле (%)	Максимална висина објекта (m)	Бруто развијена грађевинска површина (ha)

Образовање и дечија заштита ▪ основна школа (П+2) ▪ студентски дом (П+6)	**1,44**	**До 60**	**18** **(25м)**	**2,60** **6,05**
Дечја заштита • вртић (П+2)	**0,65**	**До 50**	**15**	**0,98**
Зелене површине ▪ парковско зеленило ▪ унутарблоковско	/	5 (мах 50m2 под објектом)	5	За парковско зеленило (мах 50m2 под објектом)
Становање ▪ становање средњих густина у градском подручју ▪ становање великих густина у градском подручју	9,43 2,28	до 60 до 70	20 27	28,29 11,17
Верски објекти ▪ црква	0,74	80	/	0,15
Пословно – стамбена зона	1,28	до 60	27	5,38
			Укупно:	**52,02**

У фази израде Нацрта плана прецизно ће се одредити биланси планираних површина, урбанистички параметри као и планирани капацитети изградње.

3.5. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Планским решењем се очекује да настане у будућности стамбено насеље које ће бити изграђено по најоптималнијим урбанистичким параметрима, а у циљу побољшања квалитета живота будућих корисника, и наравно сагледавајући потребе инвеститора у оквирима реалног и хуманог, а верује се такође, да би заједничким разумевањем свих интересних група, план могао да буде добра референца за даљи рад и да се пре свега ради о вишим, јавним интересима.