ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ЈП ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ
НИШ

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАНТЕЛЕЈ ЧЕТВРТА ФАЗА - СЕВЕР

- МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Ниш, 2015. године

ГРАД НИШ

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАНТЕЛЕЈ ЧЕТВРТА ФАЗА СЕВЕР

- МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА
ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА НИША

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА
УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ГРАДА НИША

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Руководилац израде плана,

Александар Ристић, дипл.инж.арх.
лиценца број 200 1373 13

Директор,

Љубиша Митић, дипл.инж.грађ.

Ниш, 2015. година

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

На изради **ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАНТЕЛЕЈ ЧЕТВРТА ФАЗА СЕВЕР** учествовали су:

НАРУЧИЛАЦ:
ЈП Дирекција за изградњу Града Ниша
ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:
ЈП Завод за урбанизам Ниш
ОРГАНИЗАЦИЈА И СПРОВОЂЕЊЕ ЈАВНОГ УВИДА:
Управа за планирање и изградњу Града Ниша

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:
Александар РИСТИЋ, дипл.инж.арх.

СТРУЧНИ ТИМ:

Саобраћај:
Марија МАРКОВИЋ, дипл.инж.грађ.

Инфраструктурне мреже и објекти:
Ивица ДИМИТРИЈЕВИЋ, дипл.инж.ел.
Милан МИЛОСАВЉЕВИЋ, дипл.инж.маш.
Весна СТОЈАНОВИЋ, дипл.инж.грађ.
Душан РАДИВОЈЕВИЋ, дипл.инж.грађ.

Геодезија и аналитика:
Зорица ГОЛУБОВИЋ, инж.геодезије
Ивана ВУЧКОВИЋ, геометар

Урбанистичка анализа:
Јасмина РАШИЋ, грађ.техн.

СТРУЧНА КОНТРОЛА:

Милена СТОЈАНОВИЋ, дипл.инж.арх.

ДИРЕКТОР

Љубиша Митић, дипл.инж.грађ.

С а д р ж а ј

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Полазне основе 1

1.1. Опис границе плана 1

1.2. Основ за израду плана 2

1.2.1. Правни основ за израду плана 2
1.2.2. Плански основ за израду плана 2

2. Извод из планских докумената ширег подручја и других развојних докумената 2

2.1. Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025. 2

3. Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основних ограничења 5

3.1. Објекти и површине јавне намене 5

3.2. Објекти и површине осталих намена 5

3.3. Трасе, коридори и регулација саобраћајница 5

3.4. Мреже јавне комуналне инфраструктуре 6

3.5. Евидентирани и заштићени објекти и амбијенталне целине 6

3.6. Природна добра 6

3.7. Јавно и друго зеленило 6

3.8. Основна ограничења 6

4. Општи циљеви израде плана 7

5. Основна концептуална планска развојна решења 7

5.1. Планирана претежна намена површина 8

5.2. Предлог основних урбанистичких параметара 9

5.2.1. Јавне службе 9
5.2.2. Спорт и физичка култура 10
5.2.3. Комуналне делатности 10
5.2.4. Саобраћајнице и терминали 10
5.2.5. Зелене и слободне површине 11
5.2.6. Становање 10
5.2.7. Централне функције 11
5.2.8. Пословне и радне зоне 12
5.2.9. Верски објекти 13
5.2.10. Оријентационо планирани капацитети мрежа инфраструктуре 13

5.3. Процена планиране бруто развијене грађевинске површине 14

6. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора 15

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

Графички приказ: **Граница плана са планираном претежном наменом површина** ..... Р 1:1.000

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАНТЕЛЕЈ
ЧЕТВРТА ФАЗА СЕВЕР

- МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Полазне основе

План генералне регулације подручја градске општине Пантелеј – четврта фаза север (у даљем тексту: „План“) ради се на основу Одлуке о изради Плана генералне регулације подручја градске општине Палилула – четврта фаза север („Службени лист Града Ниша“, бр. 53/15).

План се израђује у циљу урбанистичке разраде грађевинског подручја Града Ниша, у складу са чланом 25. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службни 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 и 145/14), према коме се план генералне регулације обавезно доноси за цело грађевинско подручје насељеног места за које се доноси генерални урбанистички план, по деловима насељеног места.

Носилац израде Плана је Управа за планирање и изградњу Града Ниша.

Наручилац Плана је ЈП Дирекција за изградњу Града Ниша у име Града Ниша (Инвеститор).

Обрађивач Плана је ЈП Завод за урбанизам Ниш.

Материјал за рани јавни увид, као прва фаза у изради Плана, израђује се ради упознавања јавности (правних и физичких лица) са општим циљевима и сврхом израде плана, могућим решењима за развој просторне целине, могућим решењима за урбану обнову, као и ефектима планирања у погледу унапређења начина коришћења простора, у складу са чланом 45.а став 1. Закона о планирању и изградњи („Службни 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 и 145/14).

Предмет равног јавног увида су основна концептуална планска развојна решења која се не односе на услове, могућности и ограничења грађења на појединачним катастарским или грађевинским парцелама.

1.1. Опис границе плана

Планом се разрађује простор површине **664 ha.**

Планско подручје чине три просторне целине одређене у оквиру граница грађевинског реона Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025. („Службени лист града Ниша“, бр. 43/11).

Прелиминарни обухват северне целине у потпуности прати границу обухвата грађевинског подручја насеља Горњи Матејевац и Доњи Матејевац, дефинисану Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025. („Службени лист града Ниша“, бр. 43/11).

Граница јужне и југоисточне целине (енклаве) одређена је рекреативном површином, односно викенд насељем планираним Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025. („Службени лист града Ниша“, бр. 43/11).

Границе Плана приказане су на графичком приказу *Граница плана са претежном планираном наменом површина*.

1.2. Основ за израду плана

1.2.1. Правни основ за израду Плана

Правни основ за израду Плана садржан је у одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14), Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 64/15) и другим законима и подзаконским актима који регулишу предметну област.

1.2.2. Плански основ за израду Плана

Плански основ за израду Плана садржан је у Генералном урбанистичком плану Ниша 2010-2025. („Службени лист Града Ниша“, бр. 43/11).

2. Извод из планских докумената вишег реда и других развојних докумената

2.1. Генерални урбанистички план Ниша 2010 – 2025.

Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025. је стратешки развојни план који је дао опште елементе просторног развоја. Он сагледава потенцијале града, дефинише правце развоја јавних служби, саобраћаја, инфраструктуре, пословних и привредних зона, становања и туризма, уз утврђивање мера заштите простора и животне средине. Њиме је утврђена концепција развоја и уређења простора, затим критеријуми, смернице, урбанистички нормативи и решења за изградњу, реконструкцију, уређење и заштиту Ниша за временски хоризонт до 2025. године.

Цела нишка котлина представља простор на коме су дисперзно лоциране главне градске функције становања, рада, јавних служби (друштвених делатности), као и свих пратећих функција у области саобраћаја, инфраструктуре и комуналних делатности. Подручје Плана припада просторној целини ПН-16 и обухвата урбанистичке зоне ПН-16-28 Горњи Матејевац и ПН-16-28 Доњи Матејевац.

У области развоја сеоског подручја приоритетни циљ је заустављање депопулације и повећање степена урбанизованости сеоских насеља. То би се постигло и кроз дисперзију привредних капацитета и инвестиција у центре заједнице насеља и смањење разлика у условима живота и рада између села и града. Имајући у виду и квалитетнију и разгранатију путну мрежу, сви најзначајнији капацитети потребни за квалитетнији живот на селу биће доступни становницима у оквиру тридесетоминутне изохроне кретања. Поред осталих циљева развоја, од интереса за сеоско подручје истиче се формирање функционалне мреже насеља и хијерархијско-просторне структуре која ће омогућити равномеран и хармоничан развој заснован на рационалном и оптималном искоришћењу земљишта на бази валоризације природно-еколошких потенцијала.

Насељски центри нових приградских насеља формираће се и комплетирати у оквиру садашњих сеоских насеља које ће се у планском периоду трансформисати у приградска насеља. Циљеви и концепција развоја мреже центара су успостављање и хијерархијско установљавање система центара са јавним, снабдевачким и услужним функцијама.

Концепција развоја у области саобраћаја условљена је саобраћајно - стратешким положајем Града Ниша, као раскрснице интерконтиненталних саобраћајних коридора, активним укључењем у европски транспортни систем путног и железничког саобраћаја, развој и подизање квалитета мреже државних путева 2. реда и општинских путева (регионалне и локалне путне мреже) кроз процес рехабилитације и реконструкције заснован на реализацији просторних услова за дугорочни развој планског подручја. Саобраћај представља чинилац свакодневног и привредног живота, који у основи подразумева кретање и повезивање људи и тржишта. Локалну путну мрежу чине систем општинских путева који је у већој мери реализован, али треба нагласити да је потребно одређене правце реконструисати као и испитати могућност трасирања нових праваца и веза. Све већи пораст степена моторизације утиче на општу безбедност.

У граду 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 има улица без тротоара потребно је да се изграде пешачке стазе дуж свих саобраћајница. За изградњу посебних стаза за бициклистички саобраћај потребно је да буду испуњени поједини почетни предуслови у виду конфигурације терена. Постојећи план железничке инфраструктуре није решен на задовољавајући начин и има за примарни циљ задовољење потреба привредних субјеката који се налазе у граду.

Организација јавних служби ће се заснивати првеенствено на поштовању постојеће заступљености садржаја и демографском аспекту њиховог развоја, предвиђајући задржавање, реконструкцију и адаптацију насељских капацитета, уз задовољење просторних, техничких и кадровских услова (обезбеђење територијалне доступности јавних служби).

На обухваћеном простору треба да се обезбеди територијална доступност објектима образовања, подигне образовни ниво становништва, смањи број неписмених и модернизује систем образовања. Потребно је обезбедити просторе за дечију заштиту како би се створили квалитетни услова за боравак деце у вртићима.

У области здравствене заштите предвиђа се равномерно унапређење система основне здравствене заштите модернизацијом постојећих објеката.

Дом културе треба да подстакне одржање и унапређење културног живота зато је потребно осавремењавање рада дома културе.

Потребно је створити услове за организациони обухват спортско-рекрационим активностима становништва оба пола и свих старосних група, као и за промоцију и популаризацију спорта на обухваћеном подручју кроз организацију различитих такмичења.

Са циљем повећања ефикасности рада градске управе и модернизације рада управе у насељима прдвиђени су простори намењени јавној управи.

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.

У области становања потребно 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.

Циљеви и концепција развоја у области вазану за пословне и радне зоне су обезбеђење просторних, саобраћајних и инфраструктурних услова за дугорочни привредни развој. Концепт развоја пословних и радних зона третира и обезбеђење неизграђених нових површина. Ради омогућавања *greenfield* инвестиције потребно је комунално и инфраструктурно опремити нове радне зоне.

Постојећи верски објекти су значајан културни, историјски и едукативни потенцијал који нуди и врло значајне туристичке могућности, те се Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025. предвиђа задржавање свих постојећих верски објекти на својим комплексима.

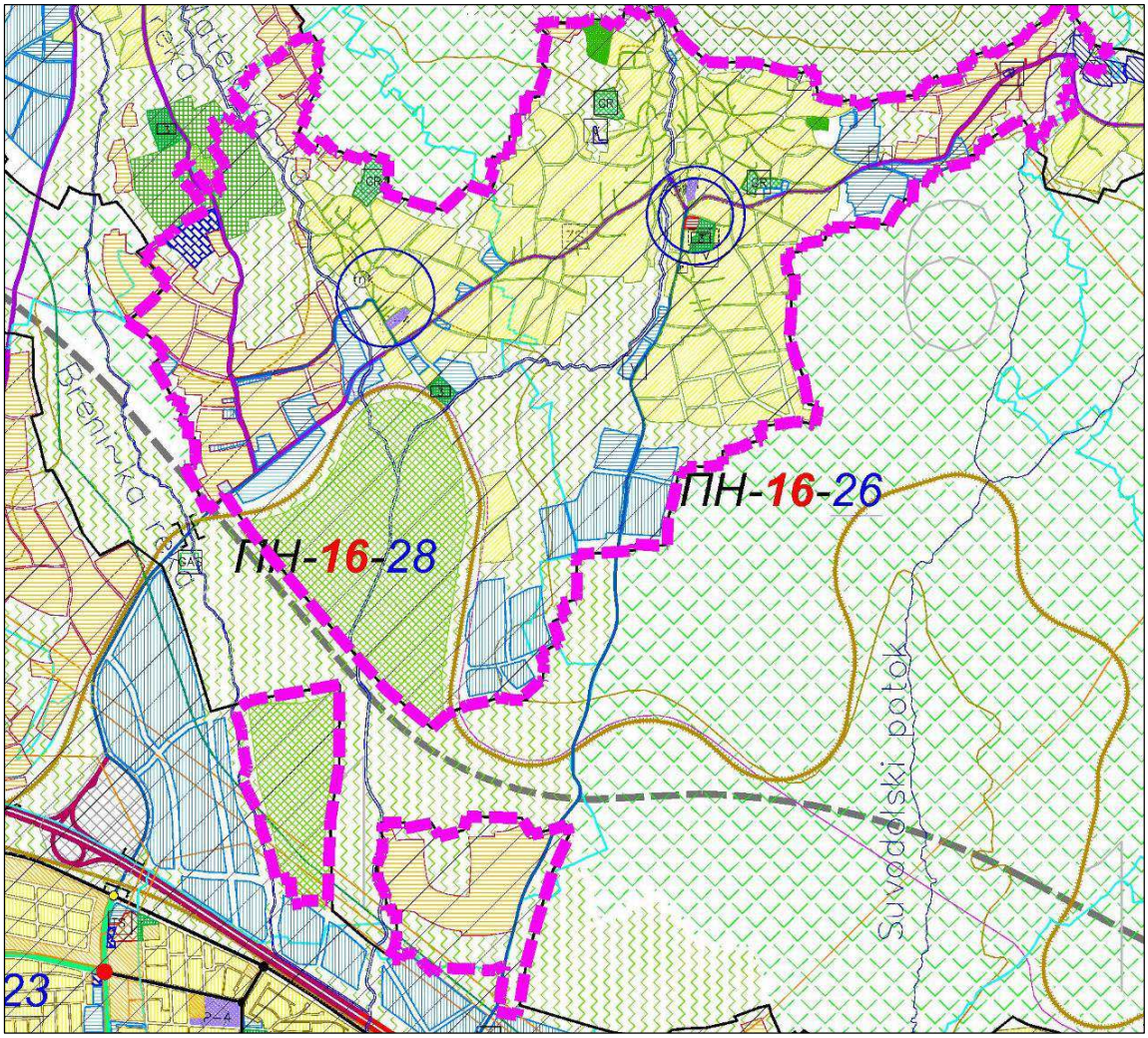
Основни циљеви и концепција развоја у области комуналних делатности су обезбеђење просторних, саобраћајних и инфраструктурних услова за дугорочни развој комуналних функција.

Обезбеђење простора за сахрањивање и формирање мреже санитарно опремљених гробаља, посебно у приградском и сеоском подручју и уређење гробаља на којима је престало сахрањивање.

У области електроенергетског снабдевања концепт развоја је обезбеђење потребног броја трафостаница свих напонских нивоа. Концепт развоја гасификације подразумева обезбеђење простора за убрзани развој гасоводне мреже и објеката. У наредном периоду потребно је завршити примарну градску гасоводну мрежу са прикључним гасоводима и мернорегулационим станицама.

Стање изграђености објеката за одбрану од поплавних вода не задовољава у довољној мери захтеве сигурности и заштите. Нарушава их дисконуитет изграђености одбрамбених насипи на појединим узводним и низводним деоницама.

Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025 спроводиће се кроз израду и примену планских докумената - планова генералне регулације, по деловима насеља. Планска решења Генералног урбанистичког плану Ниша 2010-2025. („Службени лист Града Ниша“, бр. 43/11) представљају основ за израду свих урбанистичких планова нижег реда, који се усклађују са њима, у складу са одредбама члана 33. Закона 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 и 145/14) тако да су пропозиције просторног развоја, како би се избегло непотребно понављање, приказане у поглављу 5.2. Предлог основних урбанистичких параметара.



Слика 1. Претежна намена простора у обухвату Плана према Генералном урбанистичком плану Ниша 2010-2025. („Службени лист града Ниша“, бр. 43/11)

3. Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основних ограничења

Планско подручје територијално припада градској општини Пантелеј и обухвата североисточни део грађевинског подручја одређеног Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025. („Службени лист Града Ниша“, бр. 43/11), односно насеља Доњи Матејевац и Горњи Матејевац.

Релативна близина Ниша и добре саобраћајне везе подстакли су дневне радне и школске миграције, као и преоријентацију већег дела становништва на непољопривредна занимања, тако да већ 60-тих година 20. века ова првобитно сточарска и виноградарско-воћарска села добијају карактеристике приградских насеља.

Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025. („Службени лист Града Ниша“, бр. 43/11) ова насеља су представљена као насељски центри и то Доњи Матејевац као насељски центар нових приградских насеља, а Горњи Матејевац као центар заједнице насеља са ширим гравитационим подручјем.

3.1. Објекти и површине јавне намене

У складу са карактером и централитетом у оквиру ових насеља су заступљене, поред саобраћајница и железничке пруге, следеће површине јавне намене:

- у насељу Горњи Матејевац постоји месна канцеларија, амбуланта, задружни дом (у девастираном стању) са биоскопском салом и домом културе из 50-тих година, осморазердна основна школа, простор за спорт и рекреацију и гробље.
- у насељу Доњи Матејевац постоји месна канцеларија, задружни дом који се не користи, четвороразредна основна школа и простор за спорт и рекреацију.

Ппошта, здравствена станица и ветеринарска амбуланта су заједничке за Горњи Матејевац и Доњи Матејевац.

3.2. Објекти и површине осталих намена

Од осталих намена преовлађује становање малих и средњих густина у приградском подручју. Објекти су нижих спратности, претежно грађених у последњих 30 година, различите грађевинске и економске вредности.

У оквиру становања се могу уочити стамбени и економски делови дворишта, мада често лоше организовани и који нису у складу са прописаним правилима. Становање прате воћњаци, повртњаци или оранице који чине организовану целину са стамбеним двориштем. У централном деловима насеља могу се уочити и вишеспратни стамбени објекти са локалима у приземљу (трговине на мало или услужне делатности).

Као амбијенталне целине издвајају се центри насеља у којима су око задружних домова концентрисани јавни и спортско-рекреативни садржаји и који ће наставити да се уређују у том правцу.

3.3. Трасе, коридори и регулација саобраћајница

Унутар границе Плана пролази државни пут IIБ реда бр. 426 (веза са државним путем I А реда бр. 4 - Доњи Матејевац-Малча) што је веома повољно са становишта повезивања подручја Плана са околним насељима и укључивање на међународну мрежу путева.

Општински путеви Л-12 и Л-12.1 унутар границе Плана имају функцију сабирних саобраћајница кроз насеља.

Нацртом плана биће дефинисани прилази до парцела унутар границе Плана и садржај попречних профила (ширина коловозних трака, ширина саобраћајних трака, ширина тротоара), у зависности од ранга саобраћајница и расположивог простора.

Јавни градски саобраћај је развијен. Аутобуска станица не постоји, а пријем путника се врши на аутобуским стајалиштима и на отвореном путу.

Обухват Плана пресеца регионална једноколосечна железничка пруга бр. 16 Црвени Крст-Зајечар-Прахово пристаниште.

Одвијање саобраћаја унутар планског подручја планира се сабирним и приступним саобраћајницама које треба да обезбеде приступ до сваке грађевинске парцеле. Преиспитаће се све саобраћајнице односно деонице спорне за безбедно одвијање моторног и пешачког саобраћаја као и за спровођење имовинске припреме.

За регионалну једноколосечну железничку пругу бр. 16 планирана је реконструкција и модернизација што има за циљ повећање конкурентности пруге у односу на алтернативне правце и видове саобраћаја.

3.4. Мреже јавне комуналне инфраструктуре

У захвату Плана постоје објекти комуналне, енергетске и телекомуникационе инфраструктуре који делимично задовољавају потребе корисника у захвату Плана.

3.5. Евидентирани и заштићени објекти и амбијенталне целине

На планском подручју постоје четири непокретна културна добра:

- Латинска црква у Горњем Матејевцу (споменици културе од великог значаја);
- Црква Свете Петке код Доњег Матејевца (споменик културе);
- Црква Светог Арханђела Михаила у Доњем Матејевцу (споменик културе);
- Манастир Светог Јована Крститеља изнад Горњег Матејеваца (споменик културе).

Латинска црква у Горњем Матејевцу је посвећена Светој Тројици и датира из преднемањићког периода. Утврђена је за споменик културе решењем Републичког завода за заштиту и научно проучавање споменика културе НР Србије бр. 963 од 21.10.1963. године, а катагорисана као споменик културе од великог значаја одлуком СРС бр. 69 од 28.06.1983. године („Службени гласник СРС“, бр. 28/83).

Црква Свете Петке код Доњег Матејевца је скромна, једнобродна грађевина и као таква представља препознатљиви израз поствизантијскеархитектуре сеоских цркава, уобичајена за период турске окупације. Утврђена је за споменик културе на основу одлуке Владе РС бр. 633-16767/2002 од 12.12.2002. године.

Црква Светог Арханђела Михаила у Доњем Матејевцу проглашена је за споменик културе одлуком Извршног савета Скупштине општине Ниш, бр.020-24/83 од 07.03.1983. године.

Манастир Светог Јована Крститеља налази се изнад Горњег Матејевца, између брда Бели врх и Дебели Дел. Манастирски храм је једнобродна трикохална грађевина са мањом припратом на западној страни. Начин зидања, архаични тролисни облик храма и друго указују да манастир датира из прве половине XI века. Крајем XVI века манастир је обновљен када је дозидана припрата, нешто касније, у првим деценијама XVII века, црква је живописана.

3.6. Природна добра

На планском подручју не постоје природна добра нити добра која су предвиђена за заштиту у том својству.

3.7. Јавно и друго зеленило

На планском подручју према тренутном стању изграђености површине под јавним зеленилом постоје само у оквиру парковских површина, у резидентним деловима насеља, затим потези неуређеног заштитног зеленила државних путева, скромни дрвореди дуж доминатних насељских саобраћајница, као и групације шумског зеленила.

4.8. Основна ограничења

Највећу отежавајућу околност за несметан развој насеља представља недовољна ширина фронта постојећих саобраћајница,као и недовољна удаљеност постојећих објеката од регулационих линија која представља ограничавајући фактор за корекцију ширине саобраћајница.

Додатну отежавајућу околност може представљати релативно слаба економска моћ становништва и нерегулисани власничко-правни односи над земљиштем.

4. Општи циљеви израде плана

Одлуком о изради Плана („Службени лист града Ниша“, бр. 85/11 и 74/14 - Измене) дефинисан је основни циљ његове израде као:

- Бржи и интензивнији развој насеља подизањем нивоа развијености у односу на Град и Републику, уз активно укључивање локалне самоуправе у спровођењу развојних стратегија;
- Интензивирање и активирање природних и других расположивих насељских потенцијала, уз афирмацију локација са реалним интересима за улагање, и рационални приступ *greenfield* инвестицијама;
- Стварање амбијента и услова за подстицај привредног развоја, стимулисање развоја постојећих, и отварања малих и средњих предузећа, уз постизање равнотеже између малих, средњих и великих предузећа, као и стварање просторних услова за формирање производних и складишних зона поред важнијих саобраћајних праваца;
- Развој јавних служби, подизање животног стандарда и побољшање услова живота и рада;
- Одржање и унапређење квалитета и разноврсности облика становања у граду, унапређење система управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда, и подстицање стамбене изградње уз утврђивање услова просторног уређења, регулације и грађења;
- Санкционисање бесправне изградње и дефинисање површина јавне намене ради утврђивања јавног интереса;
- Обезбеђење просторно - функционалних и техничко - технолошких услова за функционисање система инфраструктуре;
- Остваривање енергетске одрживости планираних капацитета;
- Заштита и коришћење природних и културних добара у складу са важећим прописима.

5. Основна концептуална планска развојна решења

Концепција уређења, коришћења и заштите простора првенствено се базира на решењима Генералног урбанистичког плану Ниша 2010-2025. („Службени лист Града Ниша“, бр. 43/11), на основу којих ће, у складу са дефинисаном наменом простора, моћи да се на рационалнији начин плански уреди подручје у обухвату Плана, уз постизање уједначеног нивоа урбанизације и уређења укупног планског подручја ГУП-а Ниша.

Концепцијски ће се планско подручје развијати у смеру унапређења услова становања, уз реконструкцију и проширење постојећих капацитета за допуну садржаја и изградњу нових простора уз техничко и инфраструктурно опремање истих. На овај начин омогућиће се квалитетније снабдевање и пословање становника насеља, уз унапређење услова становања.

Како би насеља могла да одговоре захтевима које намећу услови савременог живота, биће предвиђена изградња инфраструктурне мрежа уз препоруку примене техничких решења који ће минимизовати трошкове имплементације, операционализације и одржавања, што обухвата комплетно базично инфраструктурно опремање.

Основна концептуална развојна решења треба да омогуће:

- Рационално коришћење и уређење простора за планиране намене;
- Заустављање бесправне градње уз омогућавање услова за правно-власничку регулацију;
- Стварање планских услова за инвестициона улагања и унапређење услова становања;
- Дефинисање просторних капацитета за изградњу јавних, стамбених и пословних садржаја;
- Дефинисање услова заштите њивотне средине, живота и здравља људи;
- Довођење техноексплоатационих карактеристика саобраћајница на ниво у складу са наменом простора;
- Обезбеђивање просторно-функционалних и техничко-технолошких услова за функционисање свих инфраструктурних система;
- Одвијање развоја у складу са условима очувања природе, културног наслеђа и животне средине.

Према одредбама члана 20. Закона о експропријацији („Службени гласник РС“, бр. 53/95 и 20/09), јавни интерес остварен је изградњом објеката и уређењем површина у области: образовања, здравства, социјалне заштите, културе, водопривреде, спорта, саобраћајне, енергетске и комуналне инфраструктуре, објеката за потребе државних органа и органа територијалне аутономије и локалне самоуправе, објеката за потребе одбране земље, као и за изградњу станова којима се решавају стамбене потребе социјално угрожених лица.

На предметној локацији се, према Генералном урбанистичком плану Ниша 2010-2025. у оквиру површина остале намене планира становање средњих и ниских густина насељености, док се у југозападном делу планског обухвата предвиђају рекреативни садржаји. Тим планом је у обухвату југоисточне енклаве планира становање умерених густина.

Унутар свих планираних зона биће омогућено адекватно саобраћајно повезивање и инфраструктурно опремање.

5.1. Планирана претежна намена површина

Грађевинско земљиште у грађевинском подручју користиће се за јавне и остале намене.

На основу анализе стања, наслеђених обавеза преузетим из виших планских докумената и важеће урбанистичко-техничке документације, а узимајући у обзир постојећи начин коришћења простора, потребе његових корисника, као и могућности за унапређење услова живота и становања, предвиђају се следеће претежне намене:

1. Јавне службе
   - Основно образовање
   - Основна здравствена заштита
   - Специјализовани центар-секундарна здравствена заштита
   - Дом културе
   - Јавна управа (месне канцеларије)
2. Спорт и физичка култура
   - Спортски терен
3. Комуналне делатности
   - Пошта
   - Гробље
   - Трафостанице
   - Резервоар воде / пумпна станица
   - Гасно постројење
4. Саобраћајнице и терминали
5. Зелене и слободне површине
   - Парковско зеленило
   - Парк шума
   - Заштитно зеленило
   - Рекреативна површина
6. Становање
   - Становање умерених густина у приградском подручју
   - Становање ниских густина у приградским насељима
7. Централне функције
   - Насељски центар приградског насеља
   - Центар заједнице насеља
8. Пословне и радне зоне
   - Пословно-производно-трговински комплекс
   - Пословно-трговински комплекс
   - Угоститељство и туризам
9. Верски објекти

5.2. Предлог основних урбанистичких параметара

Предлог основних урбанистичких параметра дат је за претежне планиране намене површина.

5.2.1. Јавне службе

Образовање

-*Основно образовање*

Основна намена: основно образовање

Допунска намена: култура, здравство, спорт и рекреација, дечја и социјална заштита, администрација, становање у функцији основне делатности (домар)

Забрањена намена: становање, производне делатности

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 60%

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 2,2

Највећа дозвољена спратност објекта: до П+2, односно до П+6 за домове ученика/студената

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то 30 паркинг места на 1000 m2 корисне површине простора

Здравствена заштита

- *Основна здравствена заштита*
- *Специјализовани центар - секундарна заштита*

Основна намена: здравство

Допунска намена: рекреација, трговина, административне услуге, комерцијалне услуге, угоститељство, занатске услуге, култура, становање у функцији основне делатности

Забрањена намена: становање, производне делатности

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 70%

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 2,4

Највећа дозвољена спратност објекта: до П+4, до П+6 за хотелске капацитете у здравству (могућа изградња подземних етажа)

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то 30 паркинг места на 1000 m2 корисне површине простора; број гаража - према потреби, у комплексу

Дом културе

Основна намена: култура, информисање

Допунска намена: комерцијалне услуге, угоститељство, трговина, занатске услуге

Забрањена намена: производне делатности, становање

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 80%

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 3,2

Највећа дозвољена спратност објекта: до П+3 (могућа изградња подземних етажа)

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то 1 паркинг место на 70m^2 корисне површине простора и једно паркинг место на 5 седишта планиране намене; број гаража - према потреби, у комплексу

Јавна управа

Основна намена: управа, државни органи, пошта, комунална администрација

Допунска намена: комерцијалне, административне услуге

Забрањена намена: становање, производне делатности

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 70%

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 2,1

Највећа дозвољена спратност објекта: до П+3 (могућа изградња подземних етажа)

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то 30 паркинг места на 1000 m2 корисне површине простора; број гаража - према потреби, у комплексу

5.2.2. Спорт и физичка култура

Спортски терен

Основна намена: спорт и рекреација

Допунска намена: трговина, угоститељство, здравство, комерцијалне услуге, занатске услуге, административне услуге

Забрањена намена: становање, производне делатности

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 60%

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 2,1

Највећа дозвољена висина/спратност објекта: до П+3, унутар трибина фудбалског стадиона спратност није ограничена, могућа изградња подземних етажа

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то 1 паркинг место на 10 гледалаца и 1 паркинг место за аутобусе на 100 гледалаца

5.2.3. Комуналне делатности

- *Пошта*

Основна намена: пошта, управа, државни органи, комунална администрација

Допунска намена: комерцијалне услуге, административне услуге

Забрањена намена: становање, производне делатности

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 70%

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 2,1

Највећа дозвољена спратност објекта: до П+3 (могућа изградња подземних етажа)

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то 30 паркинг места на 1000 m2 корисне површине простора; број гаража - према потреби, у комплексу

- *Гробље*

Основна намена: сахрањивање

Допунска намена: наменска трговина, наменска администрација

Забрањена намена: све сем наведених

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 10% (односи се на објекте високоградње- капела, трговина итд.)

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 0,1 (односи се на објекте високоградње- капела, трговина итд.)

Највећа дозвољена спратност објекта: П

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то 5 паркинг места на 1000m2 површине комплекса

- *Резервоар воде / пумпна станица*

Правила грађења за комуналне објекте утврђују се у складу са одговарајућим санитарно – хигијенским, односно, техничким прописима за конкретне објекте, а на основу детаљне разраде сваког конкретног комплекса. Комплекси комуналних објеката морају у свом окружењу имати одговарајуће површине заштитног зеленила.

- *Гасно постројење*

Правила грађења за комуналне објекте утврђују се у складу са одговарајућим техничким прописима за конкретне објекте, а на основу детаљне разраде.

- *Трафостаница*

Правила грађења за комуналне објекте утврђују се у складу са одговарајућим техничким прописима за конкретне објекте, а на основу детаљне разраде.

5.2.4. Саобраћајнице и терминали

Основна намена: саобраћајнице и терминали

Допунска намена: трговина, угоститељство, здравство, комерцијалне услуге, занатске услуге, административне услуге

Забрањена намена: становање, производне делатности

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 70%

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 2,1 (односи се на објекте високоградње)

Највећа дозвољена спратност објекта: до П+1, могућа изградња подземних етажа

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то 250 паркинг места на 1000 m2 корисне површине простора

5.2.5. Зелене и слободне површине

- *Рекреативна површина*
- *Парковско зеленило*
- *Парк шума*
- *Заштитно зеленило (претежно "остало земљиште")*

Основна намена: зеленило, рекреација

Допунска намена: трговина, угоститељство

Забрањена намена: становање, производне делатности

Индекс заузетости грађевинске парцеле: до 1%

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 0,01

Највећа дозвољена спратност објекта: П

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то15 паркинг места на 1000 m2 површине комплекса

5.2.6. Становање

- *Становање ниских густина у приградском подручју - викенд зоне*

Основна намена: становање, пословање

Допунска намена: комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, угоститељство, сервисне услуге, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе

Забрањена намена: производни објекти који неповољно утичу на животну средину

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 30%

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 0,8

Највећа дозвољена спратност објекта: до П+1+Пк, могућа изградња подземних етажа

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то за сваки стан 1,0 паркинг место

- *Становање умерених густина у приградским насељима*

Основна намена: становање, пословање, социјално становање

Допунска намена: комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, образовање, дечје установе, култура и социјалне установе

Забрањена намена: производни објекти који неповољно утичу на животну средину

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 40% (до 60% за соц. становање)

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 1,0 (до 1,2 за соц. становање)

Највећа дозвољена спратност објекта: до П+2+Пк, могућа изградња подземних етажа, (за социјално становање максимално П+2)

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то за сваки стан 1,0 паркинг место и једно паркинг место на 70 m2 корисне површине пословног простора, (за социјално становање 1 паркинг место на два стана)

5.2.7. Централне функције

- *Насељски центри нових приградских насеља*

- *Центри заједница насеља*

Основна намена: становање, пословање

Допунска намена: култура, комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, становање, здравство, рекреација, школство, дечије установе, социјалне установе

Забрањена намена: производни објекти, складишта

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: важе сви параметри планираних намена у зони центра

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: важе сви параметри планираних намена у зони центра

Највећа дозвољена спратност објекта: до П+6, могућа изградња подземних етажа; уколико је постојећа спратност објеката у блоку већа, таква се и задржава, могућа је већа спратност од П+6 за чисто пословне објекте

Паркирање и гаражирање: гаражу/паркинг простор предвидети на за ту намену предвиђеној грађевинској парцели; број гаражних/паркинг места – најмање 200; изузетак су центри насеља за које треба планирати најмање 20 паркинг места

5.2.8. Пословне и радне зоне

- *Пословно-производно-трговински комплекс*

Основна намена: пословање, производња, складиштење, трговина

Допунска намена: пијаца, полигон за обуку возача, простор за изложбено-сајамске манифестације, магацински простор, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, угоститељство, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе, сервиси, продаја половне робе, пумпна станица, инфраструктурни објекти

Забрањена намена: становање, јавне функције

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса:

- 40 до 60% за производне комплексе
- до 70% за пословно-трговинске комплексе

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса:

- 0,6 до 1,2 за производне комплексе
- до 2,1 за пословно-трговинске комплексе

Највећа дозвољена спратност објекта: П+3, могућа изградња подземних етажа

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то једно паркинг место на 70 m2 корисне површине простора; број гаража - према потреби, у комплексу

- *Пословно-трговински комплекс*

Основна намена: пословање и сајам

Допунска намена: трговина, простор за изложбено - сајамске манифестације, угоститељство, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, сервисне услуге, рекреација

Забрањена намена: становање, јавне функције

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 70%

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 2,1

Највећа дозвољена спратност објекта: П+3, могућа изградња подземних етажа

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то 250 паркинг места на 1000 m^2 корисне површине простора; број гаража - према потреби, у комплексу

- *Угоститељство и туризам*

Основна намена: угоститељство, туризам

Допунска намена: пословање, комерцијалне услуге, занатске услуге, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе, трговина, култура, спорт и рекреација, становање у функцији делатности објекта

Забрањена намена: производни објекти, складишта, становање

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 70%

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 2,1

Највећа дозвољена спратност објекта: П+4, могућа изградња подземних етажа, уколико је постојећа спратност објекта већа, таква се и задржава

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то једно паркинг место на 10 кревета и једно паркинг место на 4 до 12 места за седење; број гаража - према потреби, у комплексу

5.2.9. Верски објекти

Основна намена: верски објекти

Допунска намена: култура, туризам, комерцијалне услуге, угоститељство, рекреација

Забрањена намена: производни објекти, складишта, становање

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 70%

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 0,7

Највећа дозвољена спратност објекта: П, могућа изградња подземних етажа

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места – 30 паркинг места на 500 m2 површине простора за верски објекат и укупно 40 за споменички комплекс; за споменичке комплексе планирати и најмање 5 паркинг места за аутобусе

5.2.10. Оријентационо планирани капацитети мрежа инфраструктуре

За детаљну разраду планских решења потребно је да се у прибаве услови надлежних предузећа и власника предметних инсталација који ће омогућити потребне податке за даљу израду Плана.

5.3. Планиране бруто развијене грађевинске површине

Ознака	Назив урбанистичке целине	Површина (бруто)	Површина (нето)*	Максимални индекс изграђености	Бруто развијена грађевинска површина
		ha	ha		ha
5.2.1.	**Јавне службе**	1.40	1.26	-	**5.43**
	Основно образовање	0.97	0.87	2.2	1.91
	Здравствена заштита	0.13	0.11	2.4	0.26
	Дом културе	0.10	0.90	3.2	2.88
	Јавна управа	0.20	0.18	2.1	0.38
5.2.2.	**Спорт и физичка култура**	1.77	1.59	2.1	**3.34**
5.2.3.	**Комуналне делатности**	3.92	3.52	-	**0.66**
	Резервоар воде / пумпна станица	0.18	0.16	2.1	0.33
	Гробље	3.74	3.36	0.1	0.33
5.2.4.	**Саобраћајнице и терминали**	155.16	155.16	0.7**	**108.61**
5.2.5.	**Зелене и слободне површине**	254.76	229.28	0.01	**2.29**
5.2.6.	**Становање**	246.73	22.05	-	**208.18**
	Становање ниских густина	77.03	69.32	0.8	55.45
	Становање умерених густина	169.70	152.73	1.0	152.73
5.2.8.	**Пословне и радне зоне**	54.24	48.81	-	**146.71**
	Пословно-произв.-тргов.комплекс	23.37	21.03	2.1	44.16
	Пословно-трговински комплекс	27.57	24.81	2.1	52.10
	Угоститељство и туризам	3.30	2.97	2.1	6.23
5.2.9.	**Верски објекти**	2.29	2.06	0.7	**1.44**
∑	**Планско подручје**	663.73	-	-	**793.42**

Напомена: *С обзиром да у оквиру урбанистичке целине 5.2.7. Централне функције за насељске центрие нових приградских насеља и центре заједница насеља грађевинске парцеле важе индекси изграђености планираних намена у зони центара, ова урбанистичка целина није посбно приказана у табели*

* *Бруто површена умањена за претпостављено учешће унутарблоковских саобраћајница (10%)*

** *Уместо индекса изграђености за саобраћајнице и терминале је коришћен индекс заузетости с обзиром да се у највећем броју случајева ради о објектима нискоградње*

6. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора

Насеља Горњи и Доњи Матејевац су део северног руралног прстена Града Ниша. Планским решењима биће утврђено коришћење, уређење и заштита простора у циљу остваривања континуитета развоја и афирмације позитивних аспеката развоја насеља, уз поштовање постојећег стања изграђености, постојећих ресурса и компаративних предности, јачање функционалних веза са окружењем, а у складу са плансикм решењима планова ширег подручја и стратешким документима.

Овакав приступ омогућиће задржавање резидентног становништа уз унапређење услова за пословање и снабдевање, регулисање правног и власничко-имовинског статуса над земљиштем и објектима и побољшање образовне структуре становништва.

Такође План ће омогућити реструктурирање и развој малих и средњих предузећа и предузетништва дефинисањем намене и мера за унапређење инфраструктурне и комуналне опремљености постојећих и планираних локација.

Заштитом и презентациојом културно-историјског наслеђа и његовим интегрисањем у туристичку понуду, обезбедиће се услови за његово очување уз афирмацију културно-историјских и научно-образоних вредности, што ће допринети развоју туризма, традиционалног и модерног угоститељства, праћеног развојем сектора услуга (сувенири, винарије, гастронимска понуда).