



ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА НИША



**ДРУГЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГО НИШКА БАЊА - прва
фаза - зона локалитета "Етно село"**

-РАНИ ЈАВНИ УВИД-

Ниш, 2017. године



**ГРАД НИШ
СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

**ДРУГЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГО НИШКА БАЊА - прва фаза -
зона локалитета "Етно село"
- РАНИ ЈАВНИ УВИД -**

**НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША**

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ**

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Руководилац израде Плана,

Директор,

**Мирјана Ивановић, дипл.инж.арх.
лиценца број 200124910**

Љубиша Митић, дипл.инж.грађ.

Ниш, 2017. година

НА ИЗРАДИ ДРУГЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГО НИШКА БАЊА - ПРВА ФАЗА - ЗОНА ЛОКАЛИТЕТА "ЕТНО СЕЛО" - РАНИ ЈАВНИ УВИД, УЧЕСТВОВАЛИ СУ:

НАРУЧИЛАЦ: ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ
ОБРАЂИВАЧ: ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

СТРУЧНИ ТИМ:

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА: Мирјана Ивановић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200124910
Полазне основе, урбанизам: Мирјана Ивановић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200124910
Саобраћај: Славица Стефановић, дипл.инж.грађ. лиц. бр.202114309

Јавно и друго зеленило: Милијана Петковић костих, дипл.инж.пејз.арх. 201098907

Мере заштите културно-историјских споменика : Александар Ристић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200136713

Енергетска, телекомуникациона и водопривредна инфраструктура: Ивица Димитријевић, дипл.инж.грађ. лиц. бр. 203127911
Милан Милосављевић, дипл.инж.грађ. лиц. бр. 203120410
Весна Стојановић, дипл.инж.грађ. лиценца бр. 203086305
Марко Марсенић, дипл.инж.грађ.

Заштита природе и животне средине: Мирослав Вучковић, маст.пр. планер

Геодезија: Зорица Голубовић, инж.геод.
Драгомир Ивановић, геометар
Ивана Вучковић, геометар
Александар Стојадиновић, геометар
Сања Николић, геометар

Техничка подршка: Зоран Павловић, ел.тех.
Марко Томовић, мат. гимн.
Синиша Станковић, фиг.

КОНСУЛТАНТ: Милена Станојевић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200123210

Д и р е к т о р,

Љубиша Митић, дипл.инж.грађ.

С а д р ж а ј

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ.....	1
---------------------	---

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	1
1.1.1. Правни основ	1
1.1.2. Плански основ	2
1.2. ПРЕЛИМИНАРАН ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА	2
1.3. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА...	2
1.3.1. Извод из Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025	2
1.4. РЕЛЕВАНТНИ ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТИ.....	3

2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

2.1. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	3
2.1.1. Обухват грађевинског подручја	3
2.1.2. Опис постојећег стања	4
2.1.2.1. Грађевинско подручје са наменом површина.....	4
2.1.2.2. Објекти и површине јавне намене	4
2.1.2.3. Коридори и регулација саобраћаја	4
2.1.2.4. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре	4
2.1.2.5. Основна ограничења	4

3. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА РАЗВОЈНА ПЛАНСКА РЕШЕЊА

3.1. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	4
3.2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА	5
3.2.1. Оријентационо предвиђено грађевинско подручје	5
3.2.2. Површине јавне намене	5
3.2.3. Претежне намене површина.....	6
3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТРА.....	6
3.3.1. Зелене и слободне површине	6
3.3.2. Становање	6
3.3.3. Оријентационо планирани капацитети мрежа инфраструктуре	7
3.4. ПРОЦЕНАТ ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ	7

4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	8
--	---

Списак табела:

Табела 1. Процењена бруто развијена грађевинска површина.....	7
---	---

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

1.Извод из ГУП-а Ниша 2010-2025.-Б-05:План намене простора	1: 10 000
2.Извод из Плана генералне регулације подручја ГО Нишка Бања-прва фаза ("Сл.лист Града Ниша", бр. 102/12 и 136/16).....	1: 5 000
3.Граница плана са планираном претежном наменом површина.....	1: 1 000

**ДРУГЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГО НИШКА БАЊА - прва фаза
- зона локалитета "Етно село"
- РАНИ ЈАВНИ УВИД -**

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Друге измене и допуне Плана генералне регулације подручја Градске општине Нишка Бања - прва фаза - зона локалитета "Етно село" (у даљем тексту: План) раде се на основу Иницијативе Градоначелника Града Ниша бр. 577-8/2016 од 22.11.2016.године и Одлуке о изради Других измена и допуна Плана генералне регулације подручја градске општине Нишка Бања - прва фаза - зона локалитета "Етно село" ("Службени лист Града Ниша", бр. 155/16), у даљем тексту: Одлука о изради Плана.

Изради Плана приступа се за део обухвата Плана генералне регулације подручја Градске општине Нишка Бања - прва фаза ("Сл.лист Града Ниша", бр. 102/12 и 136/16) и то у зони локалитета "Етно село" на површини од око 5,37ха.

Циљ израде Плана је преиспитивање планских решења у складу са новонасталим потребама и дефинисање актуелне проблематике уређења и изградње простора. План представља основ за издавање информације о локацији и локацијских услова.

У складу са одредбама Члана 10. Одлуке не приступа се изради стратешке процене утицаја Других измена и допуна плана на животну средину.

Рани јавни увид, као прва фаза израде Плана, обавља се на основу члана 45а. Закона о планирању и изградњи ("Сл.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).

Материјал за рани јавни увид садржи текстуални и графички део, са прегледом релевантне документације, приказом постојећег стања, дефинисаним циљевима израде Плана, приказом могућих решења и концепцијом развоја, као и очекиваним ефектима планирања у погледу унапређења начина коришћења простора.

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1.1. Правни основ

План се ради на основу:

- Закона о планирању и изградњи ("Сл.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), у даљем тексту: Закон,
- Статута Града Ниша ("Сл.лист Града Ниша", бр. 88/08 и 143/16),
- Одлуке о изради Других измена и допуна Плана генералне регулације подручја градске општине Нишка Бања - прва фаза - зона локалитета "Етно село" ("Службени лист Града Ниша", бр. 155/16),
- Одлуке о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину ("Службени лист Града Ниша", бр. 155/16),

- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр.64/15), у даљем тексту: Правилник.

1.1.2. Плански основ

Плански основ представља:

- Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025 ("Сл. лист Града Ниша", бр.43/11 и 136/16), у даљем тексту: ГУП Ниша.

Планско подручје сагледано је и кроз План генералне регулације подручја Градске општине Нишка Бања - прва фаза ("Сл.лист Града Ниша, бр. 102/12 и 136/16).

1.2. ПРЕЛИМИНАРАН ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Прелиминарном границом Плана обухваћено је подручје од око 5,37ха.

Прелиминарна граница Плана је: са истока источна регулација Ул. Рузвелтова, са севера северна регулација Ул. Школска чесма, са запада западна регулација Ул. Петра Сератлића, са југа Трг Републике са припадајућим раскрсницама.

Корекције границе Плана могуће су и очекиване у фази израде нацрта Плана и биће условљене коначним планским решењима.

Прелиминарна граница Плана и граница планираног грађевинског подручја дате су на графичком прилогу 3. *Граница плана са планираном претежном наменом површина, Р1:1000.*

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

1.3.1. Извод из Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025

Полазне планске основе су садржане у ГУП-у Ниша. Подручје Плана је саставни део грађевинског подручја Градске општине Нишка Бања.

ГУП Ниша, као плански документ вишег реда, сагледава потенцијале града, правце развоја јавних служби, саобраћаја, инфраструктуре, пословних и привредних зона, становања и туризма, уз дефинисање мера заштите простора и животне средине и утврђивање концепције развоја, уређења простора и грађења на планском подручју, као и критеријуме, смернице, урбанистичке нормативе и решења за изградњу, реконструкцију и заштиту простора за плански хоризонт до 2025. године.

ГУП Ниша спроводи се кроз израду и примену "Планских докумената" - планова генералне регулације, уз дефинисане "границе обухвата планова генералне регулације за цело грађевинско подручје", по деловима насеља. Конкретним сагледавањем и разрадом простора плановима генералне регулације даје се могућност да се доминантне градске целине и правци сагледају флексибилније од услова датих планом.

Основни циљеви и концепција развоја у области **комуналних делатности** су: дефинисање просторних, саобраћајних и инфраструктурних услова за дугорочни развој комуналних функција. Постављање нових инфраструктурних мрежа, треба да буде координирано и у складу са условима одређеним ГУП-ом Ниша, као и са постојећом изграђеном мрежом зависно од конкретних услова. Реконструкција инфраструктурних мрежа треба да буде координирана, тако да се новим решењима обезбеди бољи и функционалнији распоред мреже.

У области формирања и уређења **зелених површина** концепт развоја подразумева стварање зона уређених, неизграђених површина за рекреацију становништва и заштиту стамбених функција од транзитних саобраћајница.

Основни циљеви и задаци у области **становања** подразумевају: одржавање и унапређивање квалитета и разноврсности становања, побољшање постојећег стамбеног фонда, повећање стамбене површине по становнику, модернизацију инфраструктуре и комуналне опремљености.

Концепција развоја **мреже центара** подразумева успостављање и хијерархијско установљивање система центара са јавним, снабдевачким и услужним функцијама.

1.4. РЕЛЕВАНТНИ ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТИ

Плански обухват сагледан је урбанистичким планом израђеним за овај део подручја Градске општине Нишка Бања, Планом генералне регулације подручја градске општине Нишка Бања - прва фаза ("Сл.лист Града Ниша", бр. 102/12 и 136/16), чије су одреднице релевантне за израду овог Плана. У делу у ком се подручје Плана преклапа са подручјем наведеног плана, решења која ће бити понуђена и усвојена овим Планом ставиће ван снаге решења из наведеног планског документа.

Извод из Плана генералне регулације подручја Градске општине Нишка Бања - прва фаза

Полазне планске основе су садржане у Плану генералне регулације подручја градске општине Нишка Бања - прва фаза. Подручје Плана је саставни део грађевинског подручја градске општине Нишка Бања.

Предложена намена простора треба да поштује катастарско стање, обезбеђујући боље функционисање постојећих структура, експлоатацију простора према природно-еколошком вредновању и рационалну изградњу планираних капацитета и садржаја са урбанистичког аспекта.

По свом положају, типолошким карактеристикама, међусобним односима, урбанистичким, културолошким, историјским и амбијенталним вредностима, простор дефинисан границом ПГР-а подељена је на девет просторних целина (А-З). У оквиру тако одређених урбанистичких целина протежу се урбанистичке зоне, дефинисане према планским карактеристикама. Подручје Плана припада **Урбанистичкој целини „Г“**.

Намена "Становање умерених густина у градском подручју" је доминантна у обухвату Плана, док се намена "Парковско зеленило" налази у западном делу Плана.

Обухват Плана налази се у оквиру амбијенталне целине СЗ, за коју се планира амбијентална заштита, односно очување просторних габарита, архитектуре и карактеристичних елемената у простору. Предвиђају се додатна истраживања, а корекције, мање доградње и нова изградња су могуће, али формом, структуром, габаритом, просторним склопом и архитектонским обликовањем прилагођене наслеђеној структури и околном амбијенту. Не користити елеменате и композиције које воде ка кичу, као што су нападни фолклоризам, плагијати детаља античке архитектуре, псеудоархитектура заснована на префабрикованим стилским, бетонским, пластичним, гипсаним и другим елементима, додавање лажних мансардних кровова, архитектонски насилно претварање равних кровова у косе и слично.

2. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

2.1. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

План се израђује за део подручја у обухвату Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025 ("Службени лист Града Ниша", бр. 43/2011 и 136/2016), које се налази у оквиру ГО Нишка Бања, североисточно од централног парка Нишке Бање.

2.1.1. Обухват грађевинског подручја

Земљиште обухваћено планом је одређено као грађевинско земљиште према ГУП-у Ниша.

2.1.2. Опис постојећег стања

2.1.2.1. Грађевинско подручје са наменом површина

Планско подручје налази се у централном делу насеља Нишка Бања. Прелиминарне границе Плана су: са истока источна регулација Ул. Рузвелтова; са севера северна регулација Ул. Школске чесме; са запада западна регулација Ул. Петра Сератлића; са југа Трг Републике са припадајућим раскрсницама. Постојеће грађевинско подручје је изграђено грађевинско земљиште.

На планском подручју постоје следеће намене површина: становање заступљено као претежно породично становање, спратност објеката од П+1 до П+2+Пк, и туризам у оквиру зоне становања (собе за издавање, апартмани, пансиони). Грађевинска и економска вредност изграђених објеката су различите.

2.1.2.2. Објекти и површине јавне намене

У постојеће површине јавне намене спадају све саобраћајнице и парковско зеленило.

2.1.2.3. Коридори и регулација саобраћајница

Подручје се саобраћајно ослања на приступне улице: Рузвелтова, Школска чесма, Петра Сератлића, Трг Републике и њихове припадајуће прилазе.

2.1.2.4. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

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

2.1.2.5. Основна ограничења

Негативне утицаје главних саобраћајних праваца и инфраструктурних мрежа и објеката потребно је неутралисати или свести на најмању могућу меру.

3. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА РАЗВОЈНА ПЛАНСКА РЕШЕЊА

3.1. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Планом се на обухваћеном простору одређују и разграничавају јавне површине, одређује намена и начин коришћења земљишта.

Планским мерама, у оквиру намена и коришћења простора, одређене су активности, чији је циљ:

- формирање урбанистичке целине у којој ће бити обезбеђени просторни услови за живот и рад;
- преиспитивање планских решења у складу са новонасталим потребама и дефинисање актуелне проблематике уређења и изградње простора;
- заштита животне средине правилним организацијом намене и озелењавањем;
- Побољшање постојећих саобраћајних веза;
- усклађивање постојећих површина и објеката инфраструктуре са новопланираним;
- обезбеђивање просторно-функционалних и техничко-технолошких услова за функционисање свих инфраструктурних система;
- обезбеђење већег броја локација за становање, прилагођених потребама становништва, за различиту врсту изградње;
- уважавање позитивних токова претходних планских активности.

Циљ израде Плана је проналажење најбољег и најприхватљивијег решења уз подстицање изградње и урбане реконструкције, тј. стварање предуслова за брзу реализацију, која ће омогућити ефикасну ревитализацију насеља. Планом се дефинишу потенцијалне могућности и ограничења на датом простору, која су предуслов за његов развој и стварање нових урбаних вредности.

3.2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Решења у погледу концепције, претежне намене простора и коришћења земљишта базирају се на решењима из ГУП Ниша и Плана генералне регулације, на основу којих ће, у складу са дефинисаном претежном наменом простора, моћи на рационалнији начин плански уредити предметни комплекси у обухвату Плана.

3.2.1. Оријентационо планирано грађевинско подручје

Прелиминарни обухват Плана је дефинисан као грађевинско подручје. У обухвату планираног грађевинског подручја планирају се следеће намене:

1. Саобраћајнице и терминали
 - саобраћајнице
2. Зелене и слободне површине
 - парковско зеленило
3. Становање
 - становање умерених густина у градском подручју

Обухват Плана налази се у оквиру **новог градског центра**, који се формира у Нишкој Бањи као специфичном бањском насељу.

3.2.2. Површине јавне намене

Површине јавне намене у обухвату плана су површине за саобраћај и парковско зеленило.

Површине за саобраћај

Мрежа саобраћајница одређена је спроведеном и планираном парцелацијом а у складу са наменом површина, бројем становника и очекиваном мобилношћу становништва, као и на основу предложене урбанистичке структуре насеља.

Зелене и слободне површине

Уређење зелених и слободних површина биће условљено предложеном наменом простора, саобраћајним решењем, положајем подземних инсталација, противпожарним захтевима и сл.

Основни концепт решења јавног зеленила на планском подручју треба да омогући прегледно и безбедно одвијање саобраћаја, визуелну заштиту контактних намена, биоеколошко и естетско обликовање простора.

Капацитети јавне комуналне инфраструктуре

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

3.2.3. Претежне намене површина

Планом се дефинишу претежне намене површина и основни урбанистичких параметри.

Претежна намена површина је становање умерених густина у градском подручју.

3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Предлог основних урбанистичких параметара дат је за претежне планиране намене површина, а базира се на правилима уређења и грађења ГУП-а Ниша и Плана генералне регулације подручја градске општине Нишка Бања - прва фаза ("Сл.лист Града Ниша", бр. 102/12 и 136/16), као релевантног планског документа.

3.3.1. Зелене и слободне површине

/Парковско зеленило

Основна намена: парковско зеленило, рекреација;

Допунска намена: трговина, угоститељство, инфраструктурни објекти;

Забрана изградње: све остале намене;

Индекс заузетости грађевинске парцеле: до 5%;

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 0,05;

Највећа дозвољена висина објекта: до 5,0m;

Паркирање и гаражирање: Паркинг простор предвидети у оквиру комплекса; број паркинг места - 1 паркинг место на 200m² површине комплекса;

Зелене и слободне површине: за зеленило и слободне површине предвидети најмање 80% површине грађевинске парцеле.

3.3.2. Становање

/ Становање умерених густина у градском подручју

Основна намена: становање, пословање;

Допунска намена: комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, образовање, култура, социјалне установе, верски објекти, инфраструктурни објекти;

Забрана изградње: производни објекти, складишта;

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

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 1,6 за парцеле површине до 400m² и до 1.2 за парцеле површине преко 400m²;

Највећа дозвољена висина објекта: П+2+Пк, максимална висина до 14m;

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место и једно паркинг место на 70m² корисне површине пословног простора;

Зелене и слободне површине: за зеленило и слободне површине предвидети најмање 15% површине грађевинске парцеле. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.

/ Туризам у оквиру зоне становања- у оквиру површина које су намењене зони становања као допунска и могућа намена јавља се туризам.

Тип објекта: собе за издавање, апартмани, пансиони (мали породични хотели); као допунска намена са становањем или искључива намена на парцели.

Функционална организација објекта са допунском наменом туризма према капацитету:

- за капацитете до 8 лежајева није потребно функционално раздвајање смештајног дела од намене становања;

- за капацитете преко 8 лежајева обавезно је функционално раздвајање туристичког од стамбеног дела објекта (посебан улаз, посебан тракт или етаж или други објекат на парцели).

Објекти овог капацитета морају обезбедити површине за пратеће намене минимум: рецепција и дневни боравак, као и просторије за одржавање.

За капацитете преко 8 лежајева потребна је израда урбанистичког пројекта.

Паркирање: потребе за паркирањем утврдити према капацитету и решити искључиво у оквиру парцеле. Ова функција не сме угрозити намене у окружењу и обавезно је формирање зеленог појаса минимално 2,0m ка суседу. Све функције решити у оквиру парцеле.

Остали елементи урбанистичке регулације у свему према правилима за намену у оквиру које се развијају.

3.3.3. Нови градски центар

Основна намена: пословање;

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

Забрана изградње: производни објекти, складишта;

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: намена "центри" представља оквирно подручје центара у коме важе сви параметри планираних намена;

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: намена "центри" представља оквирно подручје центара у коме важе сви параметри планираних намена;

Паркирање и гаражирање: гаражу/паркинг простор предвидети на за ту намену предвиђеној грађевинској парцели.

3.3.4. Оријентационо планирани капацитети мрежа инфраструктуре

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

3.4. ПРОЦЕНАТ ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Планирана бруто развијана грађевинска површина за максималну искоришћеност простора према планираним коефицијентима износи **5,37ha**.

Табела 1: Процењена бруто развијена грађевинска површина

Претежна намена површина	Површине предвиђене за изградњу (ha)	Максимални индекс изграђености парцеле	Бруто развијена грађевинска површина (ha)
<u>Саобраћајнице и терминали</u> ▪ саобраћајнице	1,18	1,0	1,18
<u>Зелене и слободне површине</u> ▪ парковско зеленило	0,21	0,05	0,01
<u>Становање</u> ▪ становање умерених густина у градском подручју	3,98	1,6	6,37
Укупно:			7,56

4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Планским решењима биће утврђен начин коришћења, уређења и заштита простора у функцији спровођења смерница и циљева развоја утврђених плановима вишег реда и релевантне планске документације.

Планска решења омогућиће унапређење услова становања уз остваривање развоја подручја у складу са својим положајем у насељу. Овакав приступ омогућиће задржавање становања уз обезбеђивање бољих услова кроз уређење урбанистичког блока, као и потенцирање развоја туризма као допунске намене уз становање.

Предложена решења биће усмерена ка максималној искоршћености ресурса и капацитета, уз превазилажење ограничења у простору, унапређење фактичког стања и његово усклађивање са новонасталим потребама и планским решењима.

За овај простор најбитније је предузимање мера за унапређење инфраструктурне и комуналне опремљености. Планираним сагледавањем и модернизацијом саобраћајне инфраструктуре повећаће се просторна доступност разматраног подручја.

Уређењем простора и дефинисањем његовог начина коришћења очекује се унапређење услова за живот и рад становништва.

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

ДРУГЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГО НИШКА БАЊА - прва фаза - зона локалитета "Етно село" - РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Друге измене и допуне Плана генералне регулације подручја Градске општине Нишка Бања - прва фаза - зона локалитета "Етно село" (у даљем тексту: План) раде се на основу Иницијативе Градоначелника Града Ниша бр. 577-8/2016 од 22.11.2016.године и Одлуке о изради Других измена и допуна Плана генералне регулације подручја градске општине Нишка Бања - прва фаза - зона локалитета "Етно село" ("Службени лист Града Ниша", бр. 155/16).

Носилац израде Плана је Градска управа Града Ниша – Секретаријат за планирање и изградњу.

Изради Плана приступа се за део обухвата Плана генералне регулације подручја Градске општине Нишка Бања - прва фаза ("Сл.лист Града Ниша", бр. 102/12 и 136/16) и то у зони локалитета "Етно село" на површини од око 5,37ha.

Рани јавни увид, као прва фаза израде Плана, обавља се на основу члана 45а. Закона о планирању и изградњи ("Сл.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). Материјал за рани јавни увид садржи текстуални и графички део, са прегледом релевантне документације, приказом постојећег стања, дефинисаним циљевима израде Плана, приказом могућих решења и концепцијом развоја, као и очекиваним ефектима планирања у погледу унапређења начина коришћења простора.

Нацртом Плана ће бити прецизно дефинисан обухват Плана и грађевинско подручје са поделом на карактеристичне урбанистичке целине, детаљна намена земљишта са правилима уређења и грађења по урбанистичким целинама, површине за јавне намене, планиране трасе, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, у складу са одредбама Закона и Правилника.

Планом ће се утврдити услови за уређење простора и изградњу кроз издавање информације о локацији и локацијских услова за делове простора у обухвату Плана.

У складу са Одлуком о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину, коју је донео орган надлежан за припрему Плана и програма, по претходно прибављеном мишљењу органа надлежног за послове заштите животне средине, не приступа се изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину.

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ
Директор,

Љубиша Митић, дипл. инж. грађ.

**СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПЛАНИРАЊЕ
И ИЗГРАДЊУ,**

Игор Игић, дипл.инж.грађ.