

## ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

### ПРВИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАНТЕЛЕЈ - ТРЕЋА ФАЗА ЗАПАД

Изради Првих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Пантелеј - трећа фаза ЗАПАД, у даљем тексту: Прве измене и допуне Плана, приступа се на основу Одлуке о изради Првих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Пантелеј - трећа фаза ЗАПАД ("Сл.лист града Ниша", бр.108/20).

Правни основ за израду и доношење Првих измена и допуна Плана садржан је у одредбама 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, 145/14, 83/18, 11/19, 37/19-др. закон, 9/20 и 52/21) и Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр.32/19).

Плански основ за израду Првих измена и допуна Плана представља Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025 ("Сл.лист града Ниша", бр.43/11, 136/16, 26/18 и 129/21).

Наручилац Првих измена и допуна Плана је Град Ниш.

Прве измене и допуне Плана обухватају Подручја 1 - 4 укупне површине од **76,63ha** што чини 20% површине Плана генералне регулације подручја ГО Пантелеј - трећа фаза ЗАПАД (383ha).

Обухваћено Подручје 1 предвиђено је ГУП-ом Ниша 2010-2025 као Зона мешовите намене, док су Подручје 2, Подручје 3 и Подручје 4 сагледана након увида јавности, примедби грађана и прибављања Мишљења ЈП Путеви Србије на предлог планског решења окончањем поступка сумирања јавног увида.

Циљ израде Првих измена и допуна Плана је усклађивање са решењима ГУП-а Ниша, и преиспитивање планских решења у складу са потребама уређења и изградње простора у датом обухвату.

Зоне мешовите намене одређене су према критеријуму планираних претежних намена становања средњих густина, високих густина, као и пословно-стамбене зоне. У процесу израде планског документа, у складу са пристиглим условима надлежних институција, у првом реду Директората цивилног ваздухопловства, као и прелиминарним анализама појединачних локација, њихове величине и положаја, постојеће изграђености, саобраћајне доступности и инфраструктурне опремљености, дошло се до 7 зона на територији града, које су у коначном дефинисане као "зоне мешовите намене" у којима ће се потенцијално градити високи објекти, објекти јавне намене и друге компатибилне намене. Једна од ових 7 зона је управо Подручје 1 обухваћено Првим изменама и допунама Плана.

Изградња високих објеката у оквиру Зоне мешовите намене условљена је анализом и потврдом испуњености критеријума за изградњу високих објеката кроз план детаљне регулације, поштујући правила и смернице из Првих измена и допуна Плана.

у потребе израде Првих измена и допуна Плана, извршена је анализа критеријума за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја Првих измена и допуна Плана на животну средину, на основу које је Градска управа града Ниша, Секретаријат за планирање и израду, уз претходно мишљење Секретаријата за заштиту животне средине, донела Одлуку о приступу изради стратешке процене утицаја Првих измена и допуна Плана на животну средину ("Сл.лист града Ниша", бр.108/20).

Приказ активности које се односе на процедуру доношења Плана:

Одлука о изради Првих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Пантелеј - трећа фаза ЗАПАД ("Сл.лист Града Ниша", бр.108/20);

Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја Првих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Пантелеј – трећа фаза ЗАПАД ("Сл.лист Града Ниша", бр.108/20);

Критеријуми за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја на животну средину Првих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Пантелеј – трећа фаза ЗАПАД;

Прибављање услова надлежних министарстава, јавних предузећа и институција;

Израда нацрта Плана;

Стручна контрола нацрта Плана - седница Комисије за планове одржана 08.07.2022.год. (Извештај бр.353-1036/2022-06 од 05.07.2022.год.);

Новински оглас о излагању материјала на јавни увид објављен у дневном листу "Српски телеграф" 23.07.2022.год.

Излагање материјала на увид јавности, у периоду од 25.07.2022. до 08.08.2022.године, у просторијама Управе за грађевинарство;

Јавна презентација нацрта Плана одржана дана 26.07.2022.године у просторијама Градске општине Пантелеј;

Јавна седница Комисије за планове одржана дана 16.08.2022.године у просторијама Офисирског дома;

Извештај о сумирању јавног увида бр.353-1227/2022-06 од 16.09.2022.год.

Мишљење ЈП Пuteви Србије бр. 953-760 од 11.01.2023.год.

Извештај Комисије за планове бр. 353-1227/2022-06 од 06.04.2023.год.

Поновна стручна контрола коригованог нацрта Плана - седница Комисије за планове одржана 12.04.2023.год. (Извештај бр.353-614/2023-06 од 18.04.2023.год.);

Излагање материјала на поновљени увид јавности, у периоду од 27.04.2023. до 11.05.2023.године, у просторијама Управе за грађевинарство;

Јавна презентација коригованог нацрта Плана одржана дана 03.05.2023.године у просторијама Градске општине Пантелеј;

Јавна седница Комисије за планове одржана дана 16.05.2023.године у просторијама ЈП Завод за урбанизам Ниш;

Извештај о сумирању поновљеног јавног увида бр.353-691/2023-06 од 17.05.2023.год.

Претходно мишљење Скупштине општине Пантелеј од 30.05.2023.године.

III Завод за урбанизам Ниш

в.д. Директор,

Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Град Ниш  
Градска управа за грађевинарство,  
Начелника,  
Горан Здравковић, дипл.инж.грађ.