

На основу члана 46. 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21) и члана 37. став 1. тачка 6. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр. 88/08, 143/16 и 18/19),
Скупштина Града Ниша, на седници од 23.03.2023. године, донела је

ОДЛУКУ О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ, НА ПОДРУЧЈУ СЕВЕРНО ОД БУЛЕВАРА СВ.ПАНТЕЛЕЈМОНА

Члан 1.

Приступа се изради Плана детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју северно од Булеvara св. Пантелејмона (у даљем тексту: План детаљне регулације).

План детаљне регулације израђује се на основу иницијативе Главног урбанисте града Ниша бр.06-70-23/2023 од 21.02.2023.године.

Члан 2.

Планом детаљне регулације разрађује се подручје између Булеvara св. Пантелејмона, Матејевачког пута и обилазне пруге, на територији градске општине Пантелеј, укупне површине од око **29ha** (28,55ha) што представља оквирну границу обухвата планског документа.

Планом детаљне регулације обухваћена је Зона мешовите намене сагледана Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025 ("Службени лист Града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/21), а која се разрађује Планом генералне регулације подручја ГО Пантелеј - прва фаза ("Службени лист Града Ниша", бр. 102/12, 91/18 и 139/22).

Подручје Плана детаљне регулације обухвата катастарске парцеле на територији КО Ниш-Пантелеј.

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

Конечан обухват Плана детаљне регулације биће дефинисан утврђивањем Нацрта плана.

План детаљне регулације ради се на ажурном, овереном катастарско-топографском плану и расположивим ортофото подлогама.

Члан 3.

Плански основ за израду Плана детаљне регулације представљају решења и смернице Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025 ("Службени лист Града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/21), као и Плана генералне регулације подручја ГО Пантелеј - прва фаза ("Службени лист Града Ниша", бр. 102/12, 91/18 и 139/22).

Члан 4.

Решења у погледу концепције, претежне намене, уређења, коришћења и заштите простора, базираће се на решењима датим Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025 ("Службени лист Града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/21) уз усаглашавање са решењима и одредницама Плана генералне регулације подручја ГО Пантелеј - прва фаза ("Службени лист Града Ниша", бр.102/12, 91/18 и 139/22) на основу којих ће се, на што рационалнији начин, плански уредити предметни обухват.

Циљ израде Плана детаљне регулације је испитивање могућности за изградњу високих објеката у предметном обухвату, утврђивање урбанистичке регулације, као и дефинисање просторних односа различитих компатибилних намена, првенствено становања, пословања, спортско-рекреативних садржаја и других јавних и осталих намена, са већим површинама под зеленилом, које ће бити утврђене детаљном разрадом.

Истовремено, циљ израде Плана детаљне регулације је обезбеђивање адекватног саобраћајног и инфраструктурног опремања простора, у складу са решењима у широј зони.

Члан 5.

Поред садржине која је прописана законском регулативом, у складу са одредницама плана вишег реда, План детаљне регулације садржи и:

1. претходну анализу утицаја високих објеката на животну средину и социјална питања,
2. анализу природних услова планског подручја (педолошке, геоморфолошке, геолошке, хидрогеолошке и сеизмолошке карактеристике тла, климатске карактеристике и др),
3. просторно - програмску концепцију (идејни архитектонски концепт), при чему је потребно водити рачуна о поштовању битних визура, формирању силуете града и сл,
4. анализу испуњености услова у погледу потребних капацитета зелених површина (јавне зелене површине и зелене површине унутар грађевинских парцела), као и "зелених веза" са окружењем (начин повезивања са већим постојећим и планираним зеленим површинама у окружењу),
5. анализу испуњености услова у погледу потребних капацитета површина и објеката јавне намене у оквиру зоне што подразумева обавезан садржај локације/комплекса у функцији основног образовања у минималној површини од 1,5ha, локације/комплекса у функцији предшколског образовања у минималној површини од 0,7ha и уређену парковску површину са могућом локацијом за верски објекат у минималној површини од 0,8ha, као и начина повезивања са површинама и објектима јавне намене у окружењу,
6. анализу урбане мобилности и доступности свих видова саобраћаја,
7. анализу потребних капацитета инфраструктуре,
8. економску анализу уз дефинисање потребе склапања уговора о недостајућој инфраструктури,
9. имовинско-правну анализу, у циљу сагледавања формално-правних могућности реализације планских решења, са спровођењем поступка урбане комасације као обавезујуће имплементационе мере,
10. фазности реализације планиране изградње,
11. друге анализе и решења, по потреби.

Члан 6.

Наручилац израде Плана детаљне регулације је Град Ниш.

Носилац израде Плана детаљне регулације је Градска управа за грађевинарство.

Обрађивач Плана детаљне регулације и стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације на животну средину је ЈП Завод за урбанизам Ниш.

Члан 7.

Динамика израде појединих фаза Плана детаљне регулације уређује се на основу утврђених градских приоритета и координације између Наручиоца и Обрађивача.

Члан 8.

Средства за израду Плана детаљне регулације, стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације на животну средину и студијских анализа, које су саставни део Плана детаљне регулације, обезбеђује Инвестиор/Наручилац. Начин финансирања уређен је актуелним годишњим уговором између Града Ниша и Обрађивача.

Члан 9.

Након доношења Одлуке о изради Плана детаљне регулације, Носилац израде Плана детаљне регулације организује рани јавни увид у трајању од 15 дана. Рани јавни увид оглашава се у средствима јавног информисања.

Нацрт Плана детаљне регулације излаже се на јавни увид у трајању од 30 дана у просторијама Градске управе за грађевинарство, а време и место одржавања јавног увида оглашава се у средствима јавног информисања. О излагању Плана детаљне регулације на рани јавни увид и јавни увид стара се Носилац израде Плана детаљне регулације.

Рани јавни увид и јавни увид сумира Комисија за планове Града Ниша.

По обављеном јавном увиду, Комисија за планове сачињава извештај који садржи податке о извршеном јавном увиду, са свим примедбама и закључцима по свакој примедби, и исти доставља Обрађивачу Плана детаљне регулације.

Члан 10.

На основу претходно сагледаних и утврђених критеријума, на основу решења и критеријума Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025 ("Службени лист Града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/21), као важећег плана вишег реда и Одлуке о приступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју северно од Булевару св. Пантелејмона на животну средину, број 353-344/2023-06 од 09.03.2023. године, приступа се изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације на животну средину и иста је саставни део ове Одлуке.

Члан 11.

Обрађивач је у обавези да изради План детаљне регулације у 7 (седам) примерака у аналогном и дигиталном облику.

Члан 12.

Ова Одлука објављује се у Централном регистру планских докумената и на званичној интернет страници Града Ниша.

Члан 13.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Ниша".

Број: 06-237/2023-3-02

У Нишу, 23.03.2023. године

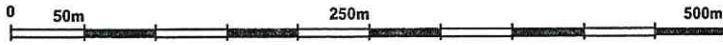
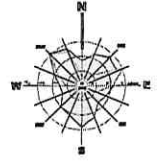
СКУПШТИНА ГРАДА НИША



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ НА ПОДРУЧЈУ СЕВЕРНО ОД БУЛЕВАРА СВ. ПАНТЕЛЕЈМОНА

ОБУХВАТ ДРУГИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ГО ПАНТЕЛЕЈ - прва фаза (Подручје 1)

ОБУХВАТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ



Р 1:5000

ЈП ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ
НИШ



На основу члана 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/2004 и 88/2010), Градска управа за грађевинарство, по претходно прибављеном мишљењу Градске управе за имовину и одрживи развој, број 501-20/2023-04 од дана 09.03.2023. године, доноси

О Д Л У К У
О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ,
НА ПОДРУЧЈУ СЕВЕРНО ОД БУЛЕВАРА Св. ПАНТЕЛЕЈМОНА
на животну средину

Члан 1.

Приступа се изради Извештаја о стратешкој процени утицаја Плана детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју северно од Булеvara Св. Пантелејмона (у даљем тексту: План детаљне регулације), на животну средину. Извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину израђује се у складу са чланом 5. став 2. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину.

Члан 2.

Планом детаљне регулације разрађује се подручје између Булеvara Св. Пантелејмона, Матејевачког пута и обилазне пруге, на територији градске општине Пантелеј, укупне површине од око 29ha (28,55ha) што представља оквирну границу обухвата планског документа.

Планом детаљне регулације обухваћена је Зона мешовите намене сагледана Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025 ("Службени лист Града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/21), а која се разрађује Планом генералне регулације подручја ГО Пантелеј - прва фаза ("Службени лист Града Ниша", бр. 102/12, 91/18 и 139/22).

Подручје Плана детаљне регулације обухвата катастарске парцеле на територији КО Ниш-Пантелеј. Коначан обухват Плана детаљне регулације биће дефинисан утврђивањем Нацрта плана.

Плански основ за израду Плана детаљне регулације представљају решења и смернице Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025 ("Службени лист Града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/21) и Плана генералне регулације подручја ГО Пантелеј - прва фаза ("Службени лист Града Ниша", бр. 102/12, 91/18 и 139/22).

Решења у погледу концепције, претежне намене, уређења, коришћења и заштите простора, базираће се на решењима датим Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025 ("Службени лист Града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/21) уз усаглашавање са решењима и одредницама Плана генералне регулације подручја ГО Пантелеј - прва фаза ("Службени лист Града Ниша", бр. 102/12, 91/18 и 139/22) на основу којих ће се, на што рационалнији начин, плански уредити предметни обухват.

Циљ израде Плана детаљне регулације је испитивање могућности за изградњу високих објеката у предметном обухвату, утврђивање урбанистичке регулације, као и дефинисање просторних односа различитих компатибилних намена, првенствено становања, пословања, спортско-рекреативних садржаја и других јавних и осталих намена, са већим површинама под зеленилом, које ће бити утврђене детаљном разрадом, као и обезбеђивање адекватног саобраћајног и инфраструктурног опремања простора, у складу са решењима у широј зони.

Члан 3.

На основу карактеристика Плана детаљне регулације из члана 2. ове одлуке и анализе критеријума садржаних у Прилогу I Закона о стратешкој процени утицаја на животни средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 88/10), оцењено је да постоји могућност значајних утицаја на животни средину.

Значај Плана детаљне регулације за заштиту животне средине и одрживи развој, као и проблеми заштите животне средине Плана детаљне регулације и могућности утицаја на ваздух, воде, земљиште, климу, биљни и животињски свет, станишта и биодиверзитет, заштићена природна добра, становништво и здравље, градове и друга насеља, културно-историјску баштину, инфраструктурне, индустријске и друге објекте и друге створене вредности, биће обрађени у Извештају о стратешкој процени утицаја *Плана детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју северно од Булевара Светог Пантелејмона.*

Члан 4.

Карактеристике утицаја вероватноћа, интензитет, сложеност, реверзбилност, временска димензија (трајање, учесталост, понављање), просторна димензија, кумулативна и синергијска природа утицаја, ризици по људско здравље и животну средину, деловање на области од природног, културног и другог значаја, деловање на угрожене области (прекорачени стандарди квалитета животне средине или граничне вредности, интензивно коришћење земљишта, постојећи ризици, смањени капацитети животне средине, посебно осетљиве и ретке области, екосистеми, биљне и животињске врсте) биће такође обрађени у Извештају о стратешкој процени утицаја *Плана детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју северно од Булевара Светог Пантелејмона.*

Члан 5.

Ова Одлука представља саставни део Одлуке о изради Плана детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју северно од Булевара Св. Пантелејмона.

Члан 6.

Ова Одлука ступа на снагу даном оступања на снагу Одлуке о изради Плана детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју северно од Булевара Св. Пантелејмона.

Број: 353-344/2023-06
У Нишу, 09.03.2023. године

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО
В. Д. НАЧЕЛНИК
Горан Здравковић, дипл. инж. грађ.



**ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ОДЛУКЕ О ИЗРАДИ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ,
НА ПОДРУЧЈУ СЕВЕРНО ОД БУЛЕВАРА СВ. ПАНТЕЛЕЈМОНА**

План детаљне регулације израђује се на основу члана 46. 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21) и члана 37. став 1. тачка 6. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр. 88/08, 143/16 и 18/19) и иницијативе Главног урбанисте града Ниша бр.06-70-23/2023 од 21.02.2023. године.

Планом детаљне регулације обухваћена је Зона мешовите намене сагледана Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025 ("Службени лист Града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/21), а која се разрађује Планом генералне регулације подручја ГО Пантелеј - прва фаза ("Службени лист Града Ниша", бр.102/12, 91/18 и 139/22).

Планом детаљне регулације обухваћено је подручје између Булеvara св. Пантелејмона, Матејевачког пута и обилазне пруге, на територији градске општине Пантелеј, укупне површине од око 29ha (28,55ha) што представља оквирну границу обухвата планског документа. Подручје Плана детаљне регулације обухвата катастарске парцеле на територији КО Ниш-Пантелеј.

Плански основ за израду Плана детаљне регулације представљају решења и смернице Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025 ("Службени лист Града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/21) и Плана генералне регулације подручја ГО Пантелеј - прва фаза ("Службени лист Града Ниша", бр. 102/12, 91/18 и 139/22).

План се ради на ажурним дигиталним катастарским и ортофото подлогама.

Циљ израде Плана детаљне регулације је испитивање могућности за изградњу високих објеката у предметном обухвату, утврђивање урбанистичке регулације, као и дефинисање просторних односа различитих компатибилних намена, првенствено становања, пословања, спортско-рекреативних садржаја и других јавних и осталих намена које ће бити утврђене детаљном разрадом, као и обезбеђивање адекватног саобраћајног и инфраструктурног опремања простора, у складу са решењима у широј зони. За планско подручје прописује се спровођење поступка урбане комасације као обавезујућа имплементациона мера.

Наручилац израде Плана детаљне регулације је Град Ниш. Носилац израде Плана детаљне регулације је Градска управа за грађевинарство. Обрађивач Плана детаљне регулације и стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације на животну средину је ЈП Завод за урбанизам Ниш. Средства за израду Плана детаљне регулације, стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације на животну средину и студијских анализа обезбеђује Инвестиор/Наручилац.

Имајући у виду наведено, предлаже се доношење Одлуке о изради Плана детаљне регулације у Законом прописаној процедури, као и по процедури прописаној Статутом града Ниша и другим прописима.

**ГРАД НИШ
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО
в.д. НАЧЕЛНИК,**



Горан Здравковић, дипл.инж.грађ.