

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ГАЦИН ХАН

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -

ОПШТИ ДЕО

На основу Одлуке о Изменама и допунама Плана генералне регулације насеља Гацин Хан („Службени лист Града Ниша“, бр. 151/2016), донете од стране Скупштине општине Гацин Хан на седници одржаној 22.12.2016.год., приступа се изради Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гацин Хан (у даљем тексту: Измена и допуна Плана).

Носилац израде Измена и допуна Плана је Општинска управа општине Гацин Хан.

1. ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду Измена и допуна Плана садржан је у одредбама:

- Закона о Планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС РС, 50/13- одлука УС РС, 98/13- одлука УС РС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19 и 9/20);
- Закон о озакоњењу објеката („Службени гласник РС“, бр. 96/15 и 83/2018);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“ бр. 32/2019),
- Одлуке о Измени и допуни Плана генералне регулације насеља Гацин Хан („Службени лист Града Ниша“, бр. 151/2016).

2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гацин Хан представља Просторни план општине Гацин Хан („Службени лист Града Ниша“, бр. 34/2012).

На основу Закона о планирању и изградњи и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања, ради упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде Измена и допуна Плана, могућим решењима и ефектима планирања, приступило се изради материјала за рани јавни увид као прве фазе израде Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гацин Хан.

Према члану 9. Одлуке о Изменама и допунама Плана генералне регулације насеља Гацин Хан („Службени лист Града Ниша“, бр. 151/2016), **не приступа се изради стратешке процене утицаја на животну средину** при изради Измена и допуна Плана.

1./ ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Измене и допуне Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан обухвата простор величине око 227 44 67 ha.

Измене и допуне Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан се раде у оквиру кориговане границе обухвата Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан ("Службени лист Града Ниша", бр. 69/12). Због потребе ажурирања стања на терену постојећи обухват Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан се у појединим деловима коригује у смислу проширења граница обухвата Плана, али у обухвату ППО Гаџин Хан („Службени лист Града Ниша“, бр. 34/2012).

Предмет Измена и допуна Плана је преиспитивање постојећег планског решења у целини, значи преиспитивање намене простора, саобраћајног решења, правила грађења и уређења, начина коришћења и заштите простора.

Циљ Измена и допуна Плана је стварање планских основа за реализацију нових намена и инфраструктурних капацитета у оквиру планираних површина јавне и остале намене, усклађивање планског документа сходно члану 48. Закона о озакоњењу („Службени гласник РС бр. 96/2015 и 83/18).

Материјалом за Рани јавни увид утврђује се прелиминарна граница Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан.

Нова предложена граница Измена и допуна Плана је постојећа граница која је коригована у деловима због новонасталих потреба и измена на терену. Коначна граница Измена и допуна Плана биће дефинисана Нацртом.

Измене и допуне Плана се раде на основу насталих промена на терену – снимљене ситуације фактичког стања насталих у периоду између израде два плана, а у подручју су Просторног плана општине Гаџин Хан („Службени лист Града Ниша“, бр. 34/2012).

2./ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА ППО ГАЏИН ХАН („Службени лист Града Ниша“, бр. 34/2012)

1.3.4. ОРГАНИЗАЦИЈА ЈАВНИХ СЛУЖБИ Сви изграђени објекти јавних служби се задржавају.

1.4.2. ИНДУСТРИЈА И РАДНЕ ЗОНЕ Основна планска оријентација у просторној организацији индустрије заснива се на моделу усмереног полицентричног развоја и размештаја активности. Просторна организација индустрије биће базирана на развојно-просторним погодностима, реалној сировинској основи, кадровском потенцијалу и постојећим капацитетима којима предстоји структурна трансформација уз веома строге мере заштите животне средине.

Развој малих и средњих предузећа усмерава се на гране директно ослобођене на пољопривреду у подручјима која својим природно-техничким потенцијалима гарантују развој производње.

1.5. ПРОСТОРНИ РАЗВОЈ ТУРИЗМА, ОРГАНИЗАЦИЈА И УРЕЂЕЊЕ ТУРИСТИЧКИХ И РЕКРЕАТИВНИХ ПРОСТОРА Аква-туризам развијаће се на Кутинској реци.

Спорти туризам одвијаће се путем летњих спортских активности (кошарка, одбојка, тенис, мали фудбал, вожња бицикла, јахање, пешачке-тренинг туре на уређеним стазама и видиковцима), као и екстремних спортских активности (бициклистички крос, параглајдинг,

спортско летење, пењање и др.) Развој спортског туризма подржан је изградњом путева и туристичких стаза до Суве планине и Селичевце.

2.2.4 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

А) СТАМБЕНА ЗОНА

Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним планским документом, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У овој зони могућа је изградња стамбених објеката.

Као компатибилне намене у стамбеној зони могуће су делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, објекти у функцији туризма у сеоском домаћинству, објекти јавних служби (образовање, здравство, социјална заштита, дечија заштита, култура), верски објекти, економски објекти.

Б) СТАМБЕНА ЗОНА ЗА ПОВРЕМЕНО СТАНОВАЊЕ

Могућа је изградња стамбених објеката.

Као компатибилне намене у стамбеној зони за повремено становање могуће су делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, објекти у функцији туризма у сеоском домаћинству, објекти јавних служби (образовање, здравство, социјална заштита, дечија заштита, култура), верски објекти, економски објекти.

Г) ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

У овој зони могу се градити објекти у функцији јавних служби (образовање, здравство, социјална заштита, дечија заштита, спорт, култура, управа и државни органи, школе у природи, мултифункционални центри).

Д) РАДНА ЗОНА Д1) ОБЈЕКТИ ПРОИЗВОДНИХ И КОМЕРЦИЈАЛНИХ ДЕЛАТНОСТИ

Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним планским документом, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Основна намена: индустријска, занатска и мануфактурна производња.

Допунска намена: складишта и стоваришта.

3./ ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

Простор у обухвату Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гацин Хан обухвата простор величине око 227 44 67 ха.

Развој општине Гацин Хан је сконцентрисан дуж Кутинске реке. Насеље је делимично урбанизовано и инфраструктурно опремљено, што се одражава кроз стандард и квалитет живота у самој средини. Површине у планском обухвату су дефинисане као грађевинско земљиште, заштитно зеленило и водно земљиште.

С обзиром на делимично непланско коришћење простора дошло је до неадекватне изградње појединих локације што је довело до потребе да се изврши ново усмерење и начин коришћења простора као и одреде нови правци и правила у градњи.

4./ ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Измена и допуна Плана је стварање новог планског основа за изградњу и заштиту присутних садржаја у склопу комплекса.

Да се анализом просторних и природних потенцијала створе плански и правни услови за изградњу и легализацију објеката.

Дефинисање утицаја плана на природну средину и насељено место.

Ослањајући се на важеће планске документе одредити намене простора.

Одредити саобраћајну матрицу и поделу на јавно и остало земљиште.

Одредити инфраструктурне коридоре.

5./ ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Укупан простор предвиђен је као грађевинско подручје и обухвата простор величине око 227 44 67 ha.

Плански простор је подељен на источни и западни део- целине, а свака целина на по две зоне:

- источна целина = зона А и зона Б
- западна целина = зона В и зона Г

У оквиру ове поделе земљиште може бити:

Јавно земљиште – Јавно земљиште обухвата све саобраћајнице, јавне паркинге, површине за објекте јавне намене. Све постојеће саобраћајнице је потребно преиспитати, али и истрасирати потребне нове путне правце. Врши се преиспитивање и раде потребне допуне и корекције потребне инфраструктурне мреже: снабдевање водом, одвођење и пречишћавање отпадних вода, електричном енергијом, телекомуникациона инфраструктура, термотехничка инфраструктура са избором енергента.

Остало земљиште – У оквиру површина за остале намене заступљено је становање са поделом према врсти становања (породично становање, становање са пословањем, вишепородично становање и становање малих густина- викенд објекти). Од осталих планских намена заступљене су пословање (мала и средња предузећа) и радне зоне (производња и складишта).

На површинама у оквиру намене пословања и радних зона забрањена је изградња свих објеката у којима се обављају делатности које могу да угрозе околне објекте и животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонско грађевинском склопу не уклапају у окружење.

Предлог урбанистичких параметара:

СТАМБЕНА ЗОНА

Минимална површина парцеле износи за непољопривредна домаћинства: 300m², за мешовита домаћинства: 600m², а за пољопривредна домаћинства: 800m².

Минимална ширина фронта парцеле износи 12m.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 30%.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 0,5.

Највећа дозвољена спратност објеката износи П+1+Пк, односно највише до 3 надземне етаже.

СТАМБЕНА ЗОНА ЗА ПОВРЕМЕНО СТАНОВАЊЕ

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 25%, односно највише до две надземне етаже.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 0,3.

Највећа дозвољена спратност објеката износи П+Пк.

РАДНА ЗОНА - ОБЈЕКТИ ПРОИЗВОДНИХ И КОМЕРЦИЈАЛНИХ ДЕЛАТНОСТИ

Најмања површина грађевинске парцеле 1500m².

Најмања ширина грађевинске парцеле 20m.

Највећа спратност: П+1.

Преглед предложених површина по намени:

Површина плана	227 44 67 ha	100 %
саобраћајнице	43 47 62 ha	19,11
Јавне намене	3 41 97 ha	1,50
1/ Центар насеља	66 35 ha	
2/ образовање ОШ	93 00 ha	
3/здравство дом здравља	48 22 ha	
4/Дечија заштита-вртић	56 78 ha	
5/ пошта	4 42 ha	
6/ библиотека	40 25 ha	
7/дистрибуција	13 58 ha	
8/ јавни паркинг	19 37 ha	
Комунални објекти	6 54 70 ha	2,88
5/аутобуска станица	29 44 ha	
6/ резервоар воде	61 52 ha	
6/пијаца	34 95 ha	
7/гробље	4 05 35 ha	
8/ комуналне функције	50 09 ha	
9/ рециклажни центар	66 79 ha	
10/топлана	6 56 ha	
Спорт и рекреација	7 89 28 ha	3,47
Заштитно зеленило	29 02 54 ha	12,76
Становање	1 09 30 58 ha	48,01
породично	102 02 73 ha	
вишепородично	4 04 10 ha	
викенд становање	1 68 18 ha	
пословање	1 55 57 ha	0,07
радне зоне	27 77 98ha	12,20
Р.З.Центар	1 24 18 ha	
ПДР Р.З.Север	12 77 00 ha	
Р.З.Запад	1 87 84 ha	
Р.З.Југ	11 88 96 ha	

У обухвату Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан је важећи План детаљне регулације радне зоне „СЕВЕР“ у Гаџином Хану. Овим планом сва правила грађења и правила уређења остају да важе.

ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА ПЛАНСКА РАЗВОЈНА РЕШЕЊА

Планска решења треба да понуде садржаје који ће унапредити подручје и омогућити инвестирање у развој, односно да одговори захтевима потенцијалних инвеститора, обезбеде флексибилност и могућност изградње уз максимално поштовање природних и створених предности и ограничења.

ОРИЈЕНТАЦИОНО ПЛАНИРАНИ КАПАЦИТЕТИ МРЕЖА ИНФРАСТРУКТУРЕ

Израдом Измена и допуна Плана се врши преиспитивање целокупне инфраструктурне мреже и свих профила који су дефинисани у Плану генералне регулације насеља Гацин Хан „Службени гласник Општине Ниш“, 69/12). Извршити потребне корекције траса инфраструктуре и ускладити их са правцима траса саобраћајних коридора. У току раног јавног увида, уколико се јаве органи, посебне организације, имаоци јавних овлашћења и друге институције са потребом за проширењем, изменом или допуном инфраструктурне мреже, корекције ће се спровести у фази израде Нацрта.

На планском подручју се планира изградња целокупне инфраструктуре према условима добијених од надлежних Јавних предузећа. Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајница са распоредом који је дефинисан Планом сваке инфраструктурне мреже.

6./ ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Изменама и допунама Плана у уређењу простора и дефинисања начина коришћења очекује се активирање потенцијала планског и ширег подручја и привлачења нових корисника и даљи развој општине Гацин Хан, што би допринело подизању квалитета живота становника. Такође очекује се заустављање демографских токова и обнова становништва, као и побољшање образовне структуре становништа. Планска решења утицаће на очување и побољшање квалитета животне средине.

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Граница плана на ДКП-у P=1:2500
2. Детаљна намена површина P=1:2500

ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Одлука о приступању изradi: Измена и допуна ППР-а

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ГАЦИН ХАН

Изради Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гацин Хан приступило се доношењем Одлуке о Изменама и допунама Плана генералне регулације насеља Гацин Хан („Службени лист Града Ниша“, бр. 151/2016), од стране Скупштине општине Гацин Хан на седници одржаној 22.12.2016.год. под бројем 151/2016.

Носилац израде Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гацин Хан је Општинска управа општине Гацин Хан.

Прелиминарни обухват Плана је око 227, 44 67 ха.

Предложени плански обухват је проширена граница Плана генералне регулације насеља Гацин Хан ("Службени лист Града Ниша", бр. 69/12.).

Изменама и допунама Плана генералне регулације насеља Гацин Хан обухвата катастарске парцеле у следећем катастарским општинама: К.О. Гацин Хан, КО Тасковић, КО Марина Кутина, КО Чагровац, КО Копривница и КО Јагличје.

Материјалом за рани јавни увид сагледани су сви већ изграђени објекти, од којих је потребно известан број спровести кроз процес „Озакоњења“. Изграђено је доста стамбених објеката са издатим дозволама за изградњу, али су на површинама заштитног зеленила, а који су изграђени пре доношења претходног Плана генералне регулације насеља Гацин Хан.

Грађевинско подручје се не мења већ се само предлажу нове намене и коригује се саобраћајна мрежа у смислу усклађивања планског решења са потребама средине, али поштујући одредбе Закона и Правилника.

Изменоама и допунама Плана утврдиће се нови услови за уређење делова простора и изградњу кроз издавање информације о локацији и локацијских услова и грађевинске дозволе.