



Projektni biro Forma-Antika d.o.o. Srbija, 18000 Niš,
Sinđelićev Trg 1/7
Cara Dušana 89
Tel/Fax: +381 18 527 668
www.formaantika.co.rs
office@formaantika.co.rs

Žiro račun: 105-1812-25 AIBank a Niš

PIB: 100663118
Matični broj: 06949398
Registarki broj: 6162678981
Šifra delatnosti: 7112

РАНИ ЈАВНИ УВИД

ИЗМЕНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МЕРОШИНА ЗА КП 213/2 К.О. МЕРОШИНА У МЕРОШИНИ И БРОЈ 948/4 КО БРЕСТ

ОПШТИНА МЕРОШИНА

Мерошина , 2019.

С А Д Р Ж А Ј

I РАНИ ЈАВНИ УВИД

УВОД

- 1. ОПИС ГРАНИЦА ПЛАНА**
- 2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**

II ОПШТИ ЦИЉЕВИ И СВРХА ИЗРАДЕ

- 3. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА**
- 4. ОЦЕНЕ РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**

III МОГУЋА ПЛАНСКА РЕШЕЊА

- 5. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА**

IV ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

I РАНИ ЈАВНИ УВИД

УВОД

Рани јавни увид Измена Плана генералне регулације Метрошина за катастарске парцеле 213/2, К.О. Метрошина, у Метрошини и број 948/4, К.О. Брест, (у даљем тексту: "**Плана**") раде се на основу члана 45. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 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), као обавезна фаза у изради планског документа, након објављивања Одлуке о изради Измена Плана генералне регулације Метрошина (за катастарске парцеле 213/2, К.О. Метрошина, у Метрошини и број 948/4, К.О. Брест, бр. 35-1056/2019 коју је донео ПРИВРЕМЕНИ ОРГАН ОПШТИНЕ МЕТРОШИНА дана 06.12.2019. године ("Службени лист града Ниша", бр.....)..(Измена Плана генералне регулације Метрошина за катастарске парцеле 213/2, К.О. Метрошина у Метрошини и број 948/4, К.О. Брест).

Планом ће се дефинисати правила за уређење и изградњу у границама обухвата Плана, односно за наведене парцеле, тј. Планом се дефинишу правила уређења простора и правила грађења објеката на простору у обухвату Плана, која ће представљати плански основ за израду техничке документације за изградњу планираних објеката.

Циљ доношења Измена Плана, је обезбеђење услова за уређење и изградњу у границама обухвата Плана, односно за наведене катастарске парцеле у складу са околним наменама. Основни циљ планске интервенције је измена грађевинске линије и намене простора за катастарску парцелу бр. 213/2, К.О. Метрошина и промена намене на делу 948/4, К.О. Брест из јавне намене у стамбено – пословну у површини од око 10 ари.

1. ОПИС ГРАНИЦА ПЛАНА

ПРЕЛИМИНАРНЕ ГРАНИЦЕ ИЗМЕНА ПЛАНА СУ:

- за катастарску парцелу 213/2, К.О. Меровина: са североистока државни пут Ниш – Прокупље, са северозапада државни пут Меровина – Обланица, са југозапада катастарска парцела бр. 213/3, К.О. Меровина, и са југоистока катастарска парцела бр. 213/11, К.О. Меровина;

- за катастарску парцелу бр 948/4, К.О. Брест: са северне и источне стране планиране саобраћајнице, са јужне и западне стране парцела бр. 948/3, К.О. Брест.

Укупна прелиминарна површина у обухвату Измена плана је око 4.600м².

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Плана садржан је у Закону о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 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), Правилнику о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС", бр. 31/2010 и 69/2011), Статута Општине Меровина ("Службени лист града Ниша", број.23719), и Одлуке о изради Измена Плана генералне регулације Меровина бр. 35-1056/2019 године).

Плански основ за израду и доношење Измена Плана садржан је у Просторном плану општине Меровина ("Службени лист града Ниша", бр. 88/.....) и Плану генералне регулације МЕРОШИНА ("Службени лист града Ниша", бр. 103/2015), (у даљем тексту: ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ). бр. 35-1056/2019.

II ОПШТИ ЦИЉЕВИ И СВРХА ИЗРАДЕ

1. Опис постојећег стања, начин коришћења простора и основних ограничења

1.1. Катастарска парцела број 213/2, К.О. Меровина, парцела се налази у границама ПГР Меровина („Службени лист града Ниша, бр 103/2015).

Катастарска парцела број 213/2, К.О. Меровина се налази у Урбанистичкој зони А3 Комунални објекти и површине - Ветеринарска станица. За ову парцелу су дефинисана следећа правила грађења :

2.1.4.4. Ветеринарска станица

1. *Намена објекта доминантна:* ветеринарска станица,
2. *Намена објекта – допунска, могућа:* трговина, административне услуге,
3. *Намена забрањена:* становање, производне делатности,
4. *Индекс (степен) заузетости парцеле:* Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 60%,
5. *Индекс (степен) изграђености грађевинске парцеле:* Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 1,8,
6. *Услови за формирање грађевинске парцел:* Величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима,

7. *Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију:* Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ бр. 5: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 м, и то на делу вишем од 3,0 м. Грађевински елементи на нивоу првог спрата не могу да прелазе регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

8. *Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле :* Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле дато је на графичком приказу бр. 5 Урбанистичка регулација са грађевинским линијама.

9. *Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката :* Најмања удаљеност објеката јавне намена од објеката на суседним парцелама износи пола висине суседног објекта (не односи се на помоћне објекте). Најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта у оквиру комплекса износи најмање половину висине вишег објекта.

10. *Највећа дозвољена висина објекта :* до 12 метара,

11. *Услови за обнову и реконструкцију објеката:* Обнова и реконструкција објеката врши се у складу са наведеним условима за нове објекте. Могуће је здржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката.

12. *Услови за архитектонско и естетско обликовање објеката:* Спољни изглед објекта, облик крова, материјали и боје и други елементи утврђују се идејним , односно главним архитектонским пројектом а у складу са наменом објеката.

13. *Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:* Комплекс може чинити више објеката. Габарит објекта може бити различитог облика (разуђен, угаони и атријумски и др.) и различите спратности, до прописаних параметара.

14. *Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила:* Сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање.

Паркинг простор за мирујући саобраћај обезбеђује се у оквиру грађевинске парцеле према нормативу – 1 паркинг место на 70 м² корисне површине простора.

15. *Ограђивање парцеле:* Грађевинска парцела може се ограђивати транспарентном оградом до висине од 2,10 м.

16. *Услови прикључивања на комуналну и осталу инфраструктуру:* У складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа.

17. *Зелене површине:* За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле.

Гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу најмање ширине 3,0м.

1.2. Катастарска парцела број 948/4, К.О. Брест, са катастарском парцелом број 948/3, К.О. Брест, чини комплекс **Мултифункционалног центра (који је површина јавне намене).**

Мултифункционални центар планиран је у оквиру постојећих јавних објеката у насељу Брест (целина III), зоне јавних садржаја А1 и то у остојећем објекту школе у Бресту (која није у функцији).

У оквиру мултифункционалног центра дозвољено је организовање следећих садржаја: култура и информисање, дечја заштита, примарна здравствена заштита, социјална заштита, јавна управа.

4.2. Општи циљеви израде плана

Основни циљ планске интервенције је измена грађевинске линије и намене простора за катастарску парцелу бр. 213/2, К.О. Меровина, и промена намене на делу 948/4, К.О. Брест, из јавне намене у стамбено – пословну у површини од око 10 ари.

III. МОГУЋА ПЛАНСКА РЕШЕЊА

3.1. Концепт планског решења

Основни циљ планске интервенције је измена грађевинске линије и намене простора за катастарску парцелу бр. 213/2, К.О. Меровина, и промена намене на делу 948/4, К.О. Брест, из јавне намене у стамбено – пословну у површини од око 10 ари.

3.1.1. Катастарска парцела **бр. 213/2, К.О. Меровина**, се налази у Урбанистичкој зони А3 Комунални објекти и површине - Ветеринарска станица.

Измене Плана генералне регулације Меровина за катастарску парцелу бр.213/2, К.О. Меровина, обухватају измену грађевинске линије и промену намене од А3 Комунални објекти и површине – Ветеринарска станица у Урбанистичку зону Б1 Становање са пословним и услужним делатностима. Сва изградња на парцели одвијаће се по Правилима Грађења дефинисаним за Урбанистичку целину Б1 - Становање са пословним и услужним делатностима.

3.1.2. Катастарска парцела **бр. 948/4 , К.О. Брест**, са катастарском парцелом бр. 948/3, К.О. Брест, чини комплекс **Мултифункционалног центра (који је површина јавне намене)**

Мултифункционални центар планиран је у оквиру постојећих јавних објеката у насељу Брест (целина III), зоне јавних садржаја А1 и то у постојећем објекту школе у Бресту (која није у функцији).

3.1.3. Правила грађења на делу парцеле која мења намену у становање умерене густине, зона Б3.

4.4. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора

Ефекти Измена плана је обезбеђење рационалнијег и сврсисходнијег коришћења земљишта и простора на наведеним катастарским парцелама које обухвата Измена плана.

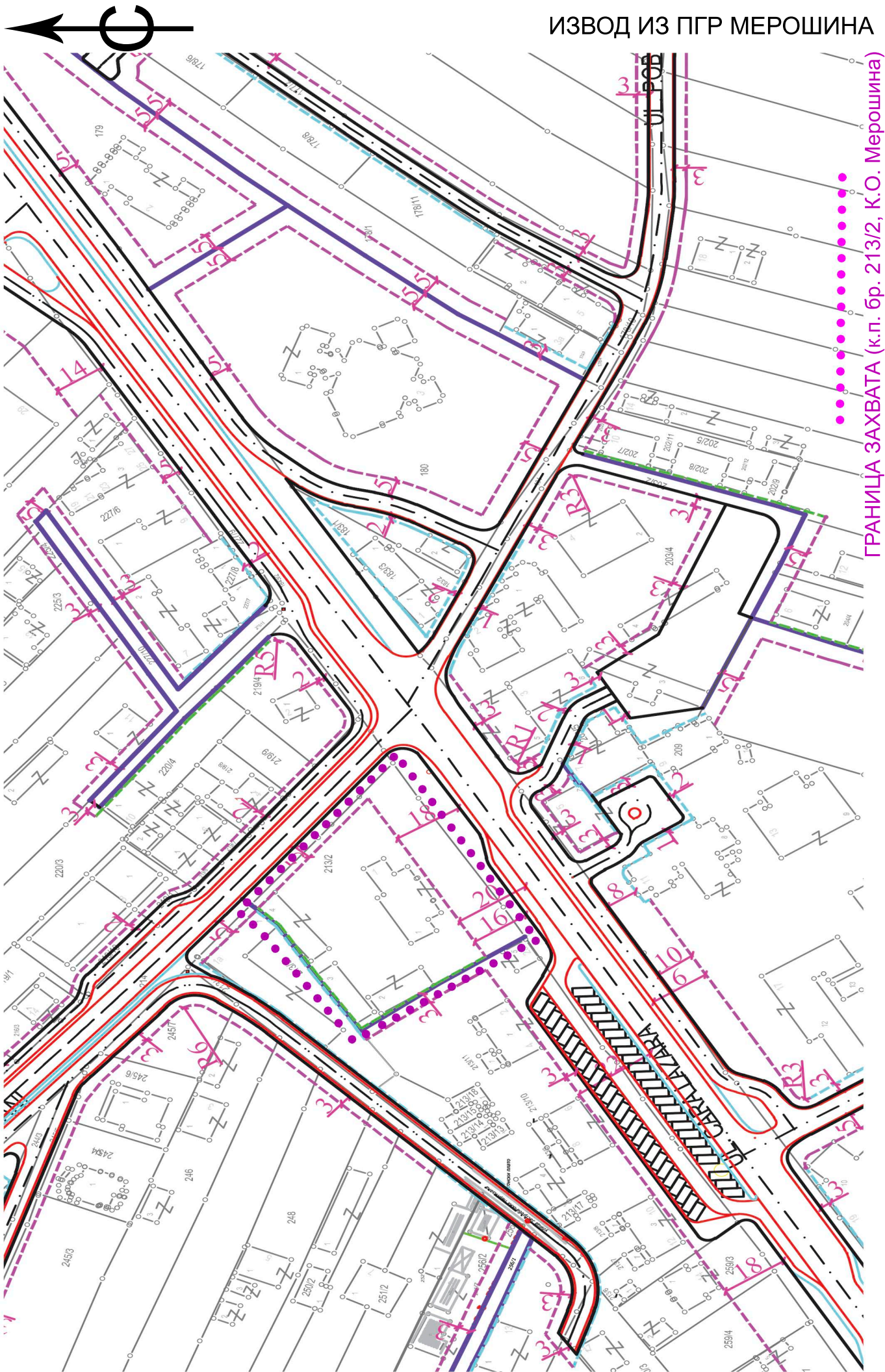
Сам ефекат планирања ће се одразити кроз јасно дефинисање правила уређења простора и правила грађења објеката на простору планске разраде, ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и изградње.

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

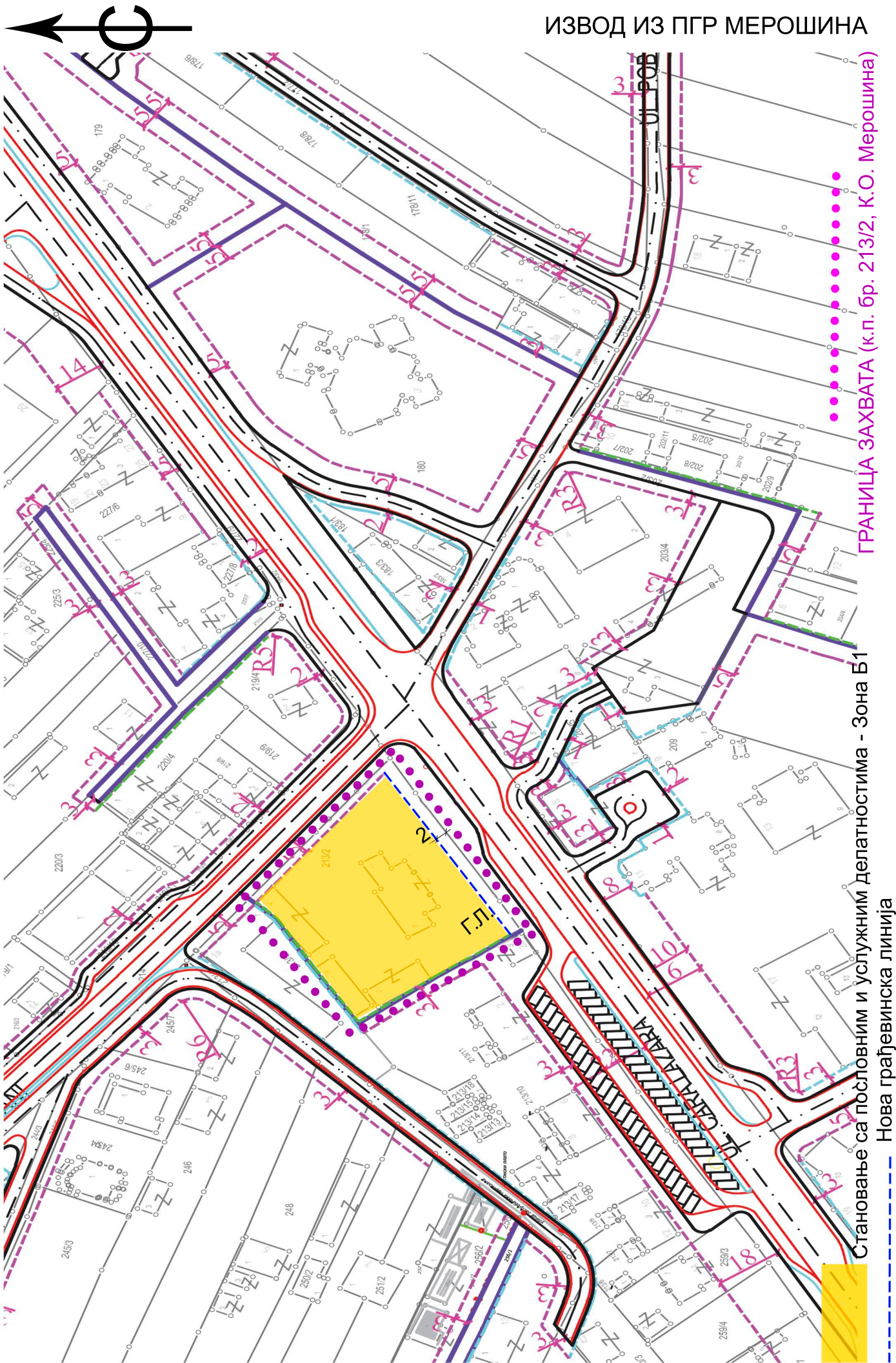
1) РАНИ ЈАВНИУВИД ПЛАНА

**Стручну контролу обавила Комисија
за планове општине Меровина**

Председник:



ГРАНИЦА ЗАХВАТА (к.п. бр. 213/2, К.О. Меровина)



ГРАНИЦА ЗАХВАТА (к.п. бр. 948/4, К.О. Меровина)





Становање умерене густине - Зона БЗ - 10ари



Мултифункционални центар



ГРАНИЦА ЗАХВАТА (к.п. бр. 948/4, К.О. Меровина)



ОБРАЗЛОЖЕЊЕ РАНОГ ЈАВНОГ УВИДА ИЗМЕНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МЕРОШИНА

Фаза након доношења и објављивања Одлуке о изради је Рани јавни увид планског документа (члан 45а Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 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).

За потребе Раног јавног увида Измена плана генералне регулације Мерошина, обрађивач плана је прикупио податке о:

- Постојећој планској документацији, ПГР Мерошина ("Службени лист града Ниша", бр. 103/2015);
- Подлогама (Катастарско - топографски план, Катастарски план, Орто-фото снимак територије општине Мерошина).

Обавезни елементи Раног јавног увида плана прописани Законом, обрађени су на одговарајућим местима у делу под називом „Садржај Раног јавног увида плана“.

Рани јавни увид плана подлеже стручној контроли од стране Комисије за планове општине Мерошина.

Одговорни урбаниста,

Драгослав Вучковић дипл.инг.арх.
Број лиценце 200 0283 03

