ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА
ПЛАНИРАЊЕ И УРЕЂИВАЊЕ
ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА
ПИРОТ

Српских владара 77, 18300 Пирот, Србија; 77, Srpskih vladara str.,Pirot 18300,Serbia
T: + 381/(0)10 / 215-0080, 215-0088;
e-mail:direkcijapirot@gmail.com

П Л А Н Г Е Н Е Р А Л Н Е Р Е Г У Л А Ц И Ј Е
„П И Р О Т - И С Т О К 2“
- Р А Н И Ј А В Н И У В И Д -

Наручилац Плана: Град Пирот

Обрађивач Плана: ЈП за планирање и уређивање грађевинског земљишта Пирот

Одговорни урбаниста: Зоран Аризановић, дипл.грађ.инж.

Директор: Бранислав Костић, дипл.грађ.инж.

Пирот, јул 2017. године

САДРЖАЈ:

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА 2

2. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА ПИРОТА 3

3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА И ПРОСТОРНА ОГРАНИЧЕЊА.....5

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА 6

5. ПЛАНИРАНИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА .....

5.1. Планирана претежна намена површина.....7

5.2. Предлог основних урбанистичких параметара 7

5.3. Процена планиране бруто развијене грађевинске површине.....10

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА.....11

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу члана 45а Закона о планирању и изградњи („Службени Гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014) излаже се на рани јавни увид

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ПИРОТ - ИСТОК 2"

План генералне регулације „Пирот - исток 2“ за рани јавни увид састоји се од текстуалног и графичког дела.

Текстуални део садржи:

1. Опис границе Плана
2. Извод из текстуалног дела Генералног урбанистичког плана Пирота
3. Постојеће стање, начин коришћења земљишта и просторна ограничења
4. Општи циљеви израде плана
5. Планирани начин коришћења земљишта
6. Очекивани ефекти планирања

Графички део садржи:

- Графички прилог 1 - Прелиминарна граница Плана са планираном наменом површина на основу Генералног урбанистичког плана Пирота („Службени лист града Ниша“ бр. 45/13)

- Графички прилог 2 - Прелиминарна граница Плана на катастарској подлози

- Графички прилог 3 - Прелиминарна намена површина

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Обухват Плана је део грађевинског подручја за које је донет Генерални урбанистички план (*„Службени лист града Ниша“, бр. 45/13*). Подручје Плана представља јединствену целину, захвата површину од 118.25 ha што представља 2.2% од укупне површине обухвата Генералног урбанистичког плана Пирота (5360.00ha).

Прелиминарна граница Плана је дефинисана деловима граница усвојених планских докумената (План генералне регулације „Пирот-центар“ - *„Службени лист града Ниша“, бр. 60 и 70/14*, План генералне регулације „Пирот-исток 1“ - *„Службени лист града Ниша“, бр. __/17* и План детаљне регулације „Тијабарско гробље“ - *„Службени лист града Ниша“, бр. 25/06*), затим катастарским парцелама, односно улицама, општинским и државним путевима и обухвата парцеле које се налазе у катастарским општинама Пирот - град, Пирот - ван варош и Градашница.

Прелиминарна граница Плана је приказана на графичком прилогу бр.1 Прелиминарна граница Плана са планираном наменом површина на основу Генералног урбанистичког плана Пирота („Службени лист града Ниша“ бр. 45/13), на графичком прилогу бр.2 Прелиминарна граница Плана на катастарској подлози, као и на графичком прилогу бр.3 Прелиминарна намена површина.

У току израде Нацрта плана одредиће се и коначна граница Плана.

2. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА ПИРОТА

Плански основ за израду Плана представљају Просторни план Општине Пирот („Службени лист града Ниша“, бр.42/11) и Генерални урбанистички план Пирота („Службени лист града Ниша“, бр. 45/13), који су у потпуности усклађени са Просторним планом Републике Србије („Службени гласник РС“, бр.88/10), Просторним планом подручја Парка природе и Туристичке регије Стара планина („Службени гласник РС“, бр.115/08), Просторним планом подручја инфраструктурног коридора Ниш-граница Бугарске („Службени гласник РС“, бр.86/09) и Регионалним просторним планом за подручје Нишавског, Топличког и Пиротског управног округа („Службени гласник РС“, бр.01/13).

Генералним урбанистичким планом Пирота организација и уређење простора града усмеравани су тако да се оствари концепт просторног развоја којим би се Пирот, приградска насеља и сеоска насеља у непосредној околини, социјалном, саобраћајном и функционалном интеграцијом развијали као јединствен систем. Просторни развој подручја Плана ће се усмеравати ка потпунијем коришћењу постојећих изграђених простора, као и проширењу простора за нову изградњу на рачун неискоришћених, а наменом ограничених простора за изградњу. Избегнуто је строго зонирање и План се ослања на режиме коришћења земљишта по принципу претежних намена.

Намена простора је дефинисана планским мерама за развој у планираном периоду до 2027. године, које треба да обезбеде већу рационалност коришћења постојећег изграђеног подручја Плана и рационално уређење нових простора за планиране намене. Намена и карактер изградње и уређења простора дефинисани су за цело подручје Плана, при чему ће се за сваку планирану намену дефинисати нормативи за уређење простора и грађење. Такође, у већини намена омогућиће се изградња комплементарних садржаја.

Планом је приказано постојеће и планирано грађевинско подручје, који представљају резервну површину за будући развој насеља. Постојећа грађевинска подручја развијаће се реконструкцијом постојећих објеката, градњом нових објеката за становање, привредне делатности, јавне и друштвене саджаје уз очување идентитета насеља, подизањем комуналног стандарда насеља, реконструкцијом постојеће и изградњом нове саобраћајне и комуналне инфраструктуре и осигурањем простора за пратеће садржаје.

Основне карактеристике простора у обухвату Генералног урбанистичког плана Пирота даје његова намена, унутар које се издвајају 6 карактеристичних **просторних целина** (А, Б, Ц, Д, П и Т), према положају, начину изградње, природним особеностима терена, морфологији итд. Овај ниво поделе служи за генерално планирање размештаја становника и њихових различитих потреба у простору.

У грађевинском подручју Пирота, простор је према намени подељен на 13 **урбанистичких зона** и то:

1. Мешовите урбане површине - рад, услуге, трговина, становање, комерцијалне и централне функције
2. Породично становање
3. Мешовито становање
4. Вишепородично становање
5. Социјално становање
6. Приградско становање
7. Сеоско становање
8. Викенд насеља
9. Индустрија, производња и друге радне површине
10. Радне површине за складишне и сервисне функције
11. Посебна намена
12. Спортско рекреативне површине
13. Комуналне површине

У оквиру урбанистичких зона се даље дефинишу **урбанистичке целине** као основне јединице у Плану, преко којих се прате све информације о простору. Свака урбанистичка целина се идентификује преко сопственог броја и свака је представљена и дефинисана посебним правилима уређења и изградње.

Планско подручје обухвата делове просторне целине Б, у оквиру које је дефинисано 5 урбанистичких зона:

- Породично становање (део целине Б3)
- Приградско становање
- Сеоско становање
- Индустрија, производња и друге радне површине (део целине Б3)
- Комуналне површине (Тијабарско гробље и сеоско гробље у селу Градашница)

У оквиру ових пет урбанистичких зона даље се дефинише 8 урбанистичких целина и за сваку целину су дефинисана правила уређења и правила грађења (Б2, Б3, Б4, Б5, Б6, Б7, Б8 и Б9). Све урбанистичке зоне и урбанистичке целине планског подручја приказане су на графичком прилогу бр.1 - Прелиминарна граница Плана са планираном наменом површина на основу Генералног урбанистичког плана Пирота („Службени лист града Ниша“ бр. 45/13).

3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА И ПРОСТОРНА ОГРАНИЧЕЊА

Ширење града у различитим временски раздобљима имало је и различите основне правце ширења и то:

- У ранијим фазама развоја правац ширења града је дуж реке Нишаве све до 1953. год.
- У каснијем периоду Пирот се шири дуж путева још увек са наглашеном линеарном формом.
- У последњим фазама град има изражене тенденције звездастог развоја при чему су захваћени сви прилазни правци.

Планско подручје захвата управо последње фазе развоја града, где се последњих година, путем према селу Градашница развијају простори за становање на пољопривредном земљишту. Само село се у последљих неколико деценија и физички спојило са градом, а на том простору се налази и насеље Нови Завој.

Осовине планског подручја представљају две улице: Градашнички пут и Шаћине воденице, које обе воде до села Градашница и око којих је углавном заступљено приградско становање са комплементарним делатностима.

Сеоско становање вазано је за село Градашница у којем се од садржаја јавне намене налазе спортско игралиште, сеоско гробље и црква Свете Петке.

У југоисточном делу Плана налази се Тијабарско гробље које је до сада било плански обухваћено Планом детаљне регулације „Тијабарско гробље“ - *„Службени лист града Ниша“, бр. 25/06*) и чија ће планска решења бити уграђена и у План генералне регулације „Пирот - исток 2“.

Посебна просторних ограничења нема у планском подручју, а једино велики нагиб терена у појединим деловима Плана захтева и посебне услове око изградње објеката и инфраструктурних система

Осим ових ограничења, читаво подручје Плана се плански развија без неких посебних ограничавајућих фактора.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљеви развоја у овом планском документу засновани су на поштовању основних принципа просторног развоја и уређења, а пре свега начелу одрживог развоја. Основни циљ израде овог плана је дефинисање услова за изградњу објеката у оквиру претежних намена земљишта утврђених за посебне целине и зоне унутар предвиђеног грађевинског подручја, а све у циљу прилагођавања потребама становника и иницијативама за интезивнији економски развој, утврђеним Просторним планом Општине Пирот и Генералним урбанистичким планом Пирота.

Посебни циљеви просторног развоја везани су за решавање проблема у развоју и смањивање просторних ограничења, рационално коришћење земљишта, природних ресурса, заштита и унапређење природе и животне средине. Посебни циљеви израде Плана су:

- Стварање планског основа за заштиту, уређење и организовани просторни развој Општине Пирот
- Обезбеђивање услова за уређење и изградњу простора
- Усклађивање различитих и/или супротних интереса у коришћењу простора
- утврђивање површина за изградњу објеката за које се утврђује општи интерес;
- утврђивање површина јавне намене за регулацију улица и јавних површина и за обезбеђивање потребних коридора за јавну комуналну инфраструктуру;
- очување природних вредности и побољшање квалитета животне средине.

На основу дефинисаних циљева, створена је општа концепција просторног развоја читавог планског подручја.

5. ПЛАНИРАНИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

5.1. Планирана претежна намена површина

Приликом дефинисања претежне намене земљишта у највећој мери су, као полазне основе, поштована решења из Генералног урбанистичког плана Пирота („Службени лист града Ниша“, 45/2013).

Планско подручје је организовано преко 8 урбанистичких целина и то са следећим претежним наменама:

- Урбанистичке целине - део Б2, део Б3, Б7 и Б8 - приградско становање
- Урбанистичке целине - Б4, Б5 и Б6 - сеоско становање
- Урбанистичка целина - део Б3 - индустрија, производња и друге радне површине
- Урбанистичка целина - Б9 - комуналне површине
- Урбанистичка целина - део Б3 - породично становање

Планирана намена површина је представљена на графичком прилогу бр.1 - Прелиминарна граница Плана са планираном наменом површина на основу Генералног урбанистичког плана Пирота („Службени лист града Ниша“ бр. 45/13).

5.2. Предлог основних урбанистичких параметара

Планом се дефинишу правила грађења у оквиру грађевинског подручја, у коме је простор према намени подељен на 6 урбанистичких зона. Основни урбанистички параметри су у складу са Генералним урбанистичким планом Пирота („Службени лист града Ниша“, бр. 45/13) и дефинисани су на следећи начин, као и у складу са Одлуком Скупштине града Пирота, донетој на седници одржаној 17.03.2017. године и објављеној у „Службенм листу града Ниша“ бр. 29/2017, која се односи на дозвољену спратност у зони породичног становања и која треба да буде максимално П+2 и без могућности пренамене таванског простора, односно без формирања поткровне етаже.

1. **Породично становање:**

Индекс заузетости макс. 60%
Максимална спратност П+2

Код формираних кућа у низу није дозвољено повећање коте венца и коте слемена.

Могућа је изградња подрума (По) уколико нема сметњи геомеханичке или хидрогеолошке природе.
Минимални проценат уређеног зеленила за одмор и релаксацију на парцели је 20% њене површине. Уређени терени за рекреацију не спадају у уређено зеленило, а трајно покривени терени улазе у урбанистичке параметре - урачунавају се при утврђивању индекса изграђености и индекса заузетости.

Могућа изградња других пратећих објеката на парцели који су у функцији основног објекта (гараже, магацини, оставе, надстрешнице, вртни павиљони, фонтане и др.).

2. **Приградско становање:**

Индекс заузетости макс. 60%
Максимална спратност П+2, осим ако другачије није одређено Посебним правилима.

Могућа је изградња подрума (По) уколико нема сметњи геомеханичке или хидрогеолошке природе.
Минимални проценат уређеног зеленила за одмор и релаксацију на парцели је 30% њене површине. Уређени терени за рекреацију не спадају у уређено зеленило, а трајно покривени терени улазе у урбанистичке параметре - урачунавају се при утврђивању индекса изграђености и индекса заузетости.

Могућа изградња других пратећих објеката на парцели који су у функцији основног објекта (гараже, магацини, оставе, надстрешнице, вртни павиљони, фонтане и др.) - мах 70 м2 развијене бруто површине.

3. **Сеоско становање:**

Стамбени део грађевинске парцеле:
Индекс заузетости макс. 40%
Максимална спратност П+1
Могућа је изградња подрума уколико нема сметњи геомеханичке или хидрогеолошке природе.

Уређено зеленило уз стамбени објекат мин 30% површине стамбеног дела парцеле.

Економски део грађевинске парцеле:
Индекс заузетости макс. 60%
Максимална спратност П+1
Могућа је изградња подрума уколико нема сметњи геомеханичке или хидрогеолошке природе.

Могућа изградња других помоћних или пратећих објеката на парцели који су у функцији стамбеног или економског објекта (гараже, летње кујне, оставе, магацини, складиште, цистерне, септичке јаме, ђубришта и сл.) без прекорачења датих индекса заузетости и изграђености.

4. Индустрија, производња и друге радне површине:

Индекс заузетости макс. 60%
Максимална спратност П+2
Могућа је изградња подрума (По) уколико нема сметњи геомеханичке или хидрогеолошке природе.
Минимални проценат уређеног зеленила за одмор и релаксацију на парцели је 20% њене површине. Уређени терени за рекреацију не спадају у уређено заленило, а трајно покривени терени улазе у урбанистичке параметре - урачунавају се при утврђивању индекса изграђености и индекса заузетости.

На једној грађевинској парцели могућа је изградња више објеката (комплекс павиљона у непрекинутом низу, слободностојећих павиљона и сл...).
Могућа изградња других пратећих објеката на парцели који су у функцији основног објекта (гараже, магацини, оставе, надстрешнице, вртни павиљони, фонтане и др.)

5. Комуналне површине:

Услови за изградњу комуналних објеката утврђују се у складу са планиранаим садржајем, односно техничким прописима за конкретне објекте Комплекси комуналних објеката морају у свом окружењу имати одговарајуће површине заштитног зеленила.

5.3. Процена планиране бруто развијене грађевинске површине

Од укупне површине Плана (118.25ha), пољопривредне површине заузимају 4,2% (4.50ha), док преосталу површину заузима грађевинско земљиште. Грађевинско подручје је дефинисано Планом у површини од 113.75ha, са билансом површина који је приказан у табели 1.

Табела бр. 1 - Биланс површина грађевинског подручја

Грађевинско подручје Плана генералне регулације „Пирот-исток 2“	**Површина (ha)**	**%**
Породично становање	3.47	3.0
Приградско становање	59.95	52.7
Сеоско становање	28.23	24.8
Индустрија, производња и друге радне површине	2.93	2.6
Комуналне површине	12.27	10.8
Саобраћајне, зелене и водене површине	6.90	6.1
УКУПНО	**113.75**	**100,0**

НАПОМЕНА: Планирана претежна намена површина, предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране бруто развијене грађевинске површине урађене су у складу са решењима из Генералног урбанистичког плана Пирота („Службени лист града Ниша“, бр. 45/13) који је урађен на подлогама у размери 1:5000 на којима нису приказане катастарске парцеле. У току нацрта Плана који се ради на катастарској подлози доћи ће до извесних корекција, а на основу закључака са раног јавног увида и проблема који се јављају на самом терену.

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА

Реализацијом планских решења очекује се:

- планска разрада и активирање простора који је предвиђен за радне површине и становање;
- утврђивање површина за изградњу објеката за које се утврђује општи интерес;
- регулација улица и јавних површина и коридора за јавну комуналну инфраструктуру;
- очување природних вредности и побољшање квалитета животне средине;
- стварање услова за легализацију објеката.

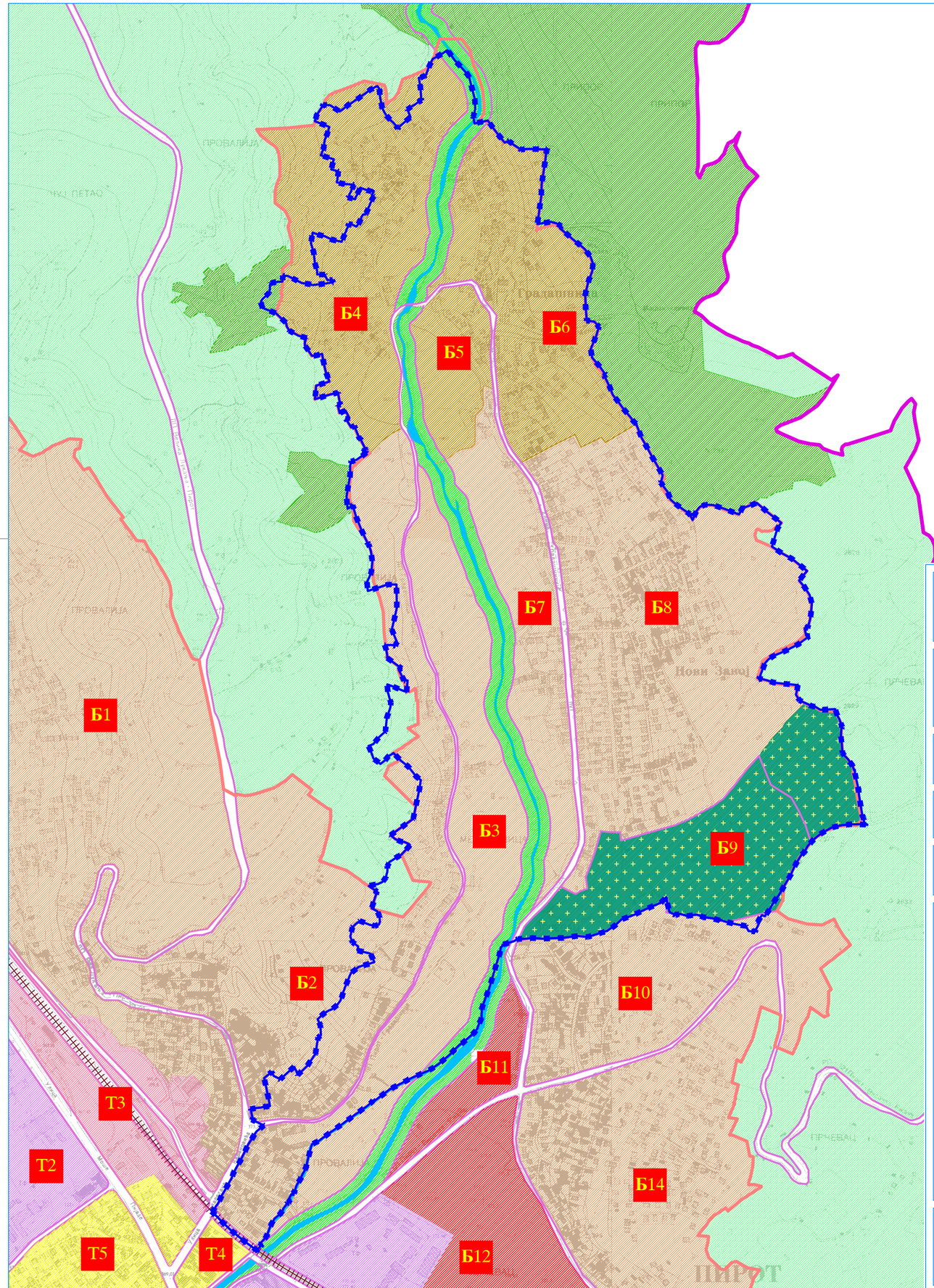
Усвајањем плана генералне регулације „Пирот-исток 2“ створиће се плански основ за заштиту, уређење и организовани просторни развој овог подручја.

У Пироту,
јул, 2017. године

Одговорни урбаниста:
Зоран Аризановић, дипл.грађ.инж.

_____

ГРАФИЧКИ ДЕО



СКУПШТИНА ГРАДА ПИРОТА

Наручилац:	Обрађивач:
ГРАД ПИРОТ	**ЈП ЗА ПЛАНИРАЊЕ И УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПИРОТ**

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ПИРОТ - ИСТОК 2“
- РАНИ ЈАВНИ УВИД -

0 100m 200m
50m 150m
Размера: 1:5000

Графички прилог: **1**

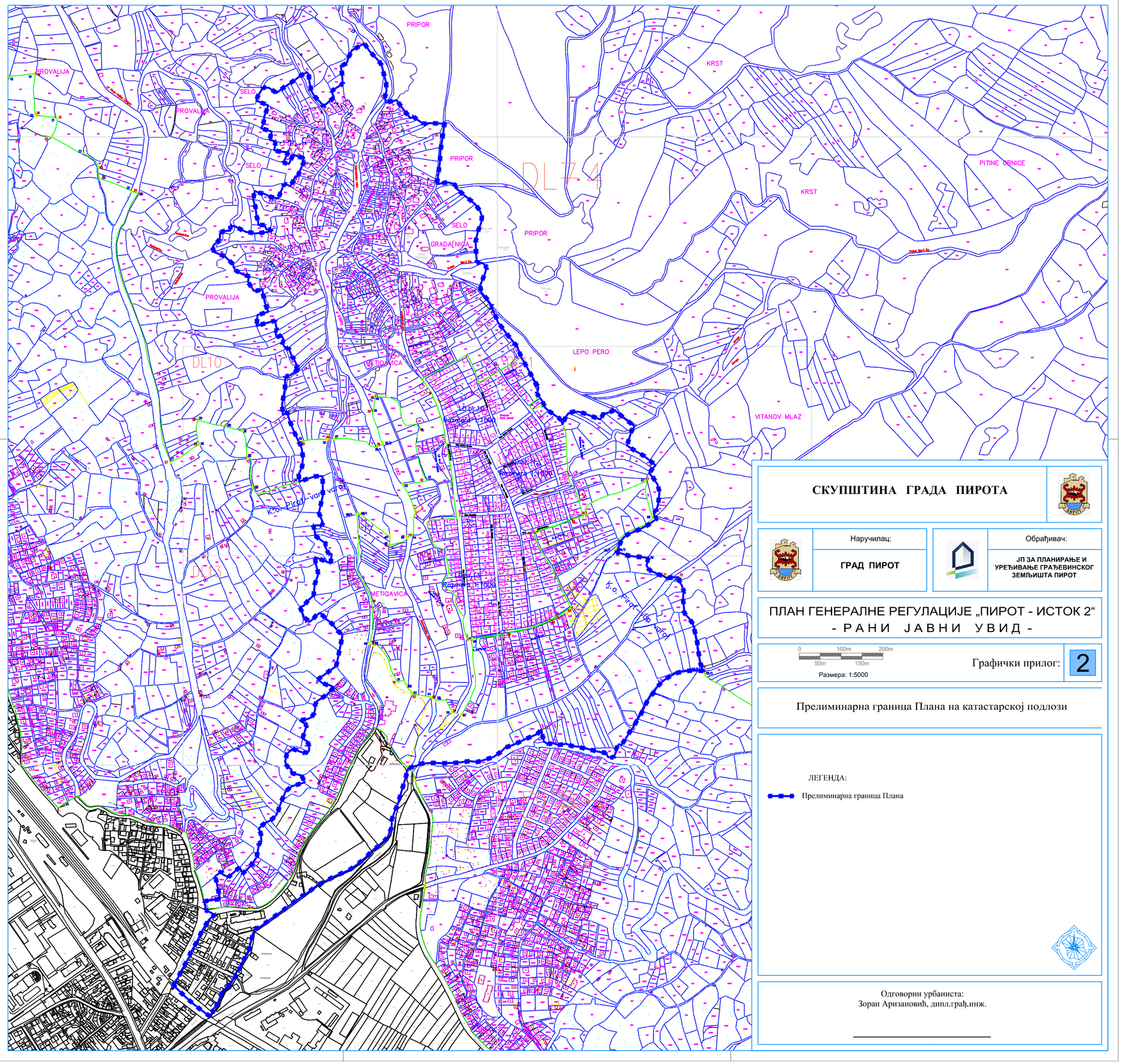
Прелиминарна граница Плана са планираном наменом површина на основу Генералног урбанистичког плана Пирота („Службени лист града Ниша“, бр. 45/13)

ЛЕГЕНДА:

- Прелиминарна граница Плана
- Граница ГУП-а
- Граница грађевинског подручја
- Граница блока
- Железничка пруга
- Водена површина
- Породично становање
- Приградско становање
- Сеоско становање
- Мешовите урбане површине
- Индустрија и друге радне површине
- Радне површине за складиште и сервисне функције
- Комуналне површине
- Зеленило, паркови, скверови
- Спортско рекреативне површине
- Пољопривредне површине
- Шумске површине
- Гробље
- Б3 Урбанистичка целина

Одговорни урбаниста:
Зоран Аризановић, дипл.грађ.инж.

_____



СКУПШТИНА ГРАДА ПИРОТА

Наручилац:	Обрађивач:
ГРАД ПИРОТ	**ЈП ЗА ПЛАНИРАЊЕ И УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПИРОТ**

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ПИРОТ - ИСТОК 2“

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -

0 50m 100m 150m 200m

Размера: 1:5000

Графички прилог: 2

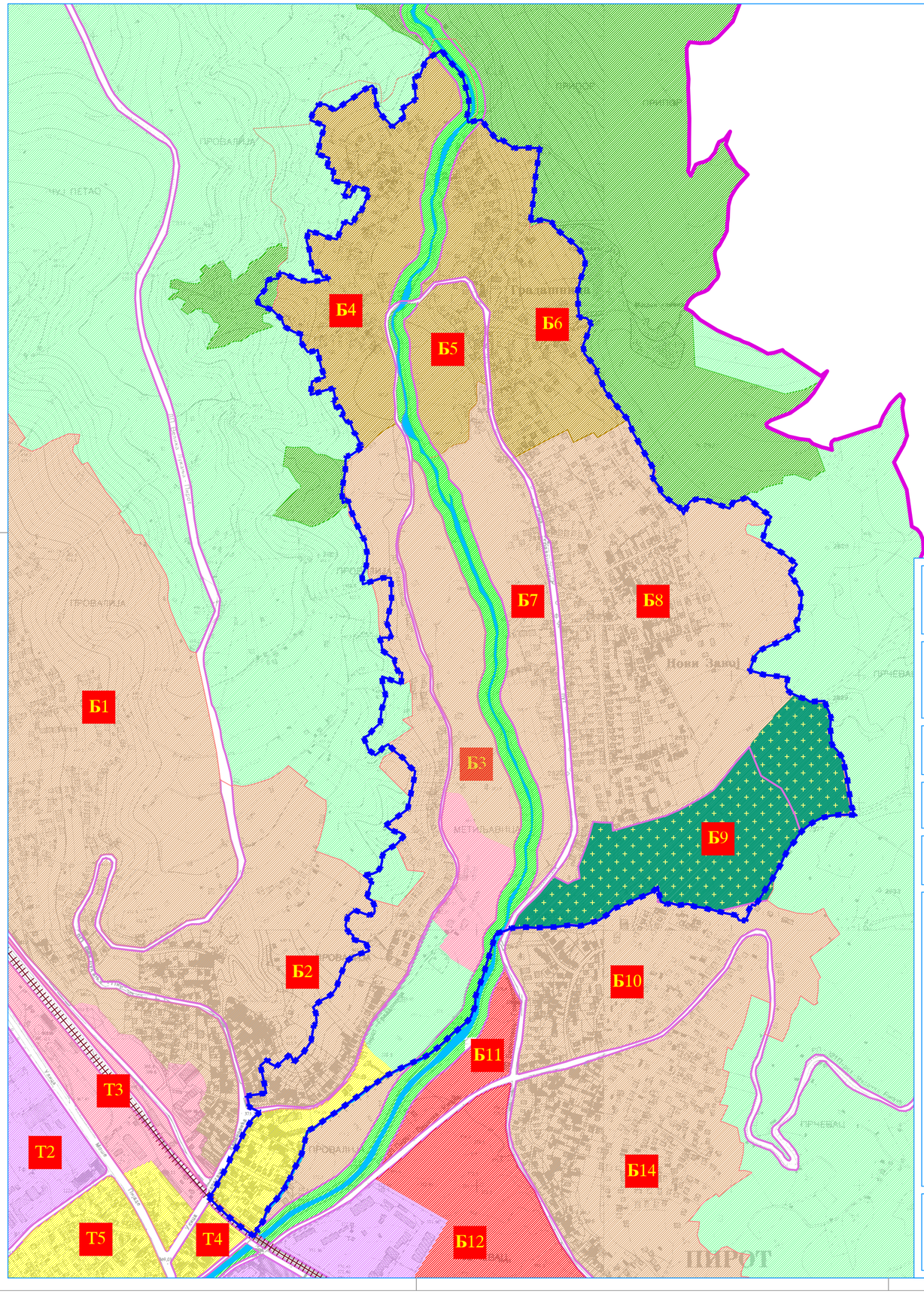
Прелиминарна граница Плана на катастарској подлози

ЛЕГЕНДА:

Прелиминарна граница Плана

Одговорни урбаниста:
Зоран Аризановић, дипл.грађ.инж.

_____



СКУПШТИНА ГРАДА ПИРОТА

Наручилац:	Обрађивач:
ГРАД ПИРОТ	**ЈП ЗА ПЛАНИРАЊЕ И УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПИРОТ**

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ПИРОТ - ИСТОК 2“
- Р А Н И Ј А В Н И У В И Д -

0 50m 100m 150m 200m
Размера: 1:5000

Графички прилог: **3**

Прелиминарна намена површина

ЛЕГЕНДА:

- Прелиминарна граница Плана
- Граница ГУП-а
- Граница грађевинског подручја
- Граница блока
- Железничка пруга
- Водена површина
- Породично становање
- Приградско становање
- Сеоско становање
- Мешовите урбане површине
- Индустрија и друге радне површине
- Радне површине за складишне и сервисне функције
- Комуналне површине
- Зеленило, паркови, скверови
- Спортско рекреативне површине
- Пољопривредне површине
- Шумске површине
- Гробље
- Б3 Урбанистичка целина

Одговорни урбаниста:
Зоран Аризановић, дипл.грађ.инж.

_____