На основу члана 56. став 1. тачка 1. Статута Града Ниша („Службени лист Града Ниша“, број 88/2008, 143/2016 и 18/2019), члана 72. став 1. Пословника о раду Градског већа Града Ниша („Службени лист Града Ниша” број 1/2013, 95/2016, 98/2016, 124/2016, 144/2016, 117/2020 и 3/2025) и члана 8. став 2. Правилника о припреми, изради и достави материјала Градском већу Града Ниша („Службени лист Града Ниша", број 103/2024),

Градско веће Града Ниша, на седници од 07.09.2026. године, доноси

Р Е Ш Е Њ Е

I Утврђује се Предлог четвртих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Пантелеј - прва фаза у зони Борске улице.

II Предлог четвртих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Пантелеј - прва фаза у зони Борске улице, доставља се председнику Скупштине Града Ниша ради уврштивања у дневни ред седнице Скупштине Града.

III За представнике предлагача по овом предлогу на седници Скупштине Града Ниша, одређују се Милан Милојевић, в.д. директора ЈП Завод за урбанизам Ниш, Лидија Стефановић Николић, Главни урбаниста Града Ниша и помоћници Градоначелника Града Ниша.

Број: 1194-2/2026-03
У Нишу, 07.09.2026. године

ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК

Драгослав Павловић

ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

ЧЕТВРТЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАНТЕЛЕЈ

п р в а ф а з а

У ЗОНИ БОРСКЕ УЛИЦЕ

Ниш, 2026. година

ГРАД НИШ

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ЧЕТВРТЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАНТЕЛЕЈ
п р в а ф а з а
У ЗОНИ БОРСКЕ УЛИЦЕ

НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА
ГРАД НИШ

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Руководилац израде плана и
одговорни урбаниста

Мирјана Ивановић, дипл.инж.арх.
лиценца број 200124910

в.д. Директора,

Милан Милојевић, маст.инж.саоб.

Ниш 2026. година

НА ИЗРАДИ ЧЕТВРТИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАНТЕЛЕЈ – п р в а ф а з а, У ЗОНИ БОРСКЕ УЛИЦЕ, УЧЕСТВОВАЛИ СУ:

НАРУЧИЛАЦ:	ГРАД НИШ
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:	ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ
ОБРАЂИВАЧ:	ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ
СТРУЧНИ ТИМ	
РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	Мирјана Ивановић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200124910
Полазне основе, урбанизам:	Јелена Палић, дипл.инж. арх. лиценца бр. 200158917
Саобраћај:	Слободан Мицић, дипл.инж.грађ. лиц. бр. 202114309
	Марија Марковић, дипл.инж.грађ. лиц. бр. 202111008
Енергетска, телекомуникациона и водопривредна инфраструктура:	Милан Милосављевић, дипл.инж.грађ. лиц. бр. 203120410 Весна Стојановић, дипл.инж.грађ. лиценца бр. 203086305 Марија Јанковић,дипл.инж.ел. Јелена Златковић, дипл.инж.грађ. Миодраг Петровић
Геодезија:	Зорица Голубовић, инж.геод.
Техничка подршка:	Зоран Павловић,ел.тех. Марко Томовић, мат. гимн.

в. д. Д и р е к т о р а,

Милан Милојевић, маст.инж.саоб.

С а д р ж а ј

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење о регистрацији предузећа
- Лиценца одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ..... 1

1. ОПШТИ ДЕО

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ЧЕТВРТИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА.....2

1.2. ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ЧЕТВРТИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА.....2

1.3. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ УСЛОВА И ПОДАТАКА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА....6

2. ПЛАНСКИ ДЕО.....8

2.1. ПРЕДМЕТ ЧЕТВРТИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА.....8

2.2. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ЧЕТВРТИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА.....9

3. САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА.....18

4. САДРЖАЈ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ.....18

5. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ.....19

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

В. ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

На основу члана 35. став. 7. 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, 52/21, 62/23, 91/25 и 80/26), у складу са чланом 32. став 1, тачка 5 и чланом 66. Закона о локалној самоуправи ("Сл. гласник РС", бр. 129/2007, 83/2014 - др. закон, 101/2016 - др. закон и 47/2018, 111/21-др.закон) 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 одржаној _____2026. године, донела је

ЧЕТВРТЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАНТЕЛЕЈ п р в а ф а з а У ЗОНИ БОРСКЕ УЛИЦЕ

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Изради Четвртих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Пантелеј - прва фаза, у зони Борске улице, у даљем тексту: Четврте измене и допуне Плана, приступа се на основу Одлуке о изради Четвртих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Пантелеј - прва фаза, у зони Борске улице ("Сл.лист Града Ниша",бр.132/25 и 152/25), у даљем тексту: Одлука о изради.

Четврте измене и допуне Плана раде се у оквиру важећег Плана генералне регулације подручја Градске општине Пантелеј - прва фаза („Сл. лист Града Ниша“, бр. 102/12, 91/18 и 139/22), као и у делу обухвата Плана генералне регулације обилазне пруге на подручју Града Ниша („Сл. лист Града Ниша“, бр. 55/16).

Циљ израде Четвртих измена и допуна Плана је дефинисање новог саобраћајног решења у складу са Пројектом обилазне пруге, као и преиспитивање важећих планских решења искључиво у оквиру утврђене границе измена и допуна, ради усклађивања са стварним потребама уређења и изградње простора.

Ступањем на снагу ПГР-а обилазне пруге, исти је својевремено ставио ван снаге делове претходно усвојених планова кроз које пролази, укључујући и делове ПГР-а подручја ГО Пантелеј - прва фаза. Том приликом, ПГР обилазне пруге је преузео и прилагодио планиране намене површина сопственом техничком решењу. Предметним Четвртим изменама и допунама Плана преузимају се важећа решења из ПГР-а обилазне пруге, чиме тај план **престаје да важи** у делу који се преклапа са овим обухватом. Овим се просторна разрада предметног подручја у потпуности враћа у оквире ПГР-а подручја ГО Пантелеј – прва фаза.

Решења у погледу концепције, намене, уређења, коришћења и заштите простора биће заснована на одредбама Генералног урбанистичког плана и прописаним компатибилностима намена површина, уз усклађивање са Планом генералне регулације и Пројектом обилазне пруге, чиме се обезбеђује рационално и функционално уређење предметног подручја.“

На основу Одлуке бр. 353-2277/2025-06 од 22.12.2025. године, за Четврте измене и допуне Плана **не спроводи се** поступак стратешке процене утицаја на животну средину. Такође, према мишљењу Завода за заштиту споменика културе Ниш бр. 2314/2-03 од 22.12.2025. године, за предметне измене није потребна израда Студије заштите непокретних културних добара.

I ОПШТИ ДЕО

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ЧЕТВРТИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

1.1.1. Правни основ

Четврте измене и допуне Плана раде се на основу:

- Закона о планирању и изградњи-члан 27. (Сл. 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 и 37/19 - др. Закон, 9/20, 52/21, 62/23, 91/25 и 80/26), у даљем тексту: Закон,
- Статута Града Ниша ("Сл.лист Града Ниша", бр. 88/08, 143/16 и 18/19),
- Одлуке о изради Четвртих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Пантелеј - прва фаза, у зони Борске улице ("Сл.лист Града Ниша", бр. 132/25 и 152/25),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 32/19, 47/25 и 40/26).

1.1.2. Плански основ

Плански основ за израду Четвртих измена и допуна Плана представља Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025 ("Сл.лист града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18, 129/21,13/24 и 53/25).

Подручје Четвртих измена и допуна Плана део је дефинисаног обухвата ПГР подручја ГО Пантелеј - прва фаза, као и део обухвата Плана генералне регулације обилазне пруге на подручју Града Ниша чија су решења релевантна за израду предметног плана.

1.2. ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ЧЕТВРТИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

Обухват Четвртих измена и допуна Плана генералне регулације (ПГР) налази се у североисточном делу грађевинског подручја Ниша, северно од реке Нишаве, и захвата југозападни део територије Градске општине Пантелеј.

Предметним изменама и допунама обухваћена су два просторно одвојена подручја, укупне површине од **39,45 ha**, што представља **7,54%** укупне површине ПГР подручја ГО Пантелеј – прва фаза (која износи 523 ha).

Значајан део обухвата Четвртих измена и допуна Плана, у површини од **23,67 ha**, преклапа се са делом дефинисаног обухвата ПГР-а обилазне пруге, чинећи **5,81%** његове укупне територије (407,13 ha).

Подручје 1 (зона Борске улице)

Ова целина обухвата простор јужно од ауто-пута Е-80 (државни пут IA реда бр. 4), примарно намењен развоју железничке инфраструктуре са припадајућом контактном зоном. Подручје се протеже у правцу запад - исток, од границе са ГО Црвени Крст до Фрушкогорске улице, и карактерише га изграђеност објектима за индивидуално становање, посебно израженом у зони Борске улице. Подручје се налази на територији КО Ниш-Пантелеј и КО Каменица, са укупном површином обухвата од **28,99 ha.**

Подручје 2 (зона Булевара Светог Пантелејмона)

Ова целина обухвата простор лоциран јужно од Горњоматејевачке улице, источно од Господске улице и северно од Булевара Светог Пантелејмона. Подручје се у целини налази на територији КО Ниш-Пантелеј и обухвата површину од око **10,46 ha**.

Опис границе Подручја 1

Граница полази од заједничке међне тачке к.п.бр. 1355/10 (КО Ниш-Пантелеј) и к.п.бр. 3486/1 (КО Ниш-Црвени Крст). Од ове тачке граница се пружа ка северозападу, пратећи административну границу између КО Ниш-Црвени Крст и КО Каменица, до тачке разграничења к.п.бр. 7393/3 (КО Каменица) и к.п.бр. 17991/2 (КО Ниш-Црвени Крст).

Од ове тачке граница скреће ка југоистоку и прати северне границе следећих катастарских парцела у КО Каменица: 7393/3, 7393/1, 7392/1, 7391/18, 7391/20, 7391/22, 7391/3, 7389/13, 7389/12, 7389/11, 7389/10, 7389/9, 7389/1, 7389/6, 7384/5, 7384/20, 7383/1 и 7995/8 све до међе са КО Ниш-Пантелеј (тачка к.п.бр. 7995/8 КО Каменица и 6/1 КО Ниш-Пантелеј).

Настављајући ка југу кроз КО Ниш-Пантелеј, граница прати источне ивице парцела 7995/8, 6/19, 6/26, 6/27, 6/43, прелама се ка југоистоку секући парцеле 6/43 и 6/44, те наставља јужном границом парцеле 6/44 и сече 6/70. У правцу североистока прати источне границе парцела 6/70 и 6/55, затим ка југоистоку северне границе парцеле 6/58, сече 18/1 и 19/3, те наставља јужном међом к.п.бр. 40/3. Надаље, граница сече парцеле 40/3, 44/1, 44/2, 54/3, 56 и планираном јужном регулационом линијом пресеца 63/1 и 64/1, избијајући на планирану северну регулациону линију Борачке улице.

Граница се даље креће ка североистоку планираном западном регулацијом Лаповачке улице, сече је под правим углом до тачке к.п.бр. 187 и 190. Одатле скреће ка југу источном границом к.п.бр. 135/8, прелама се на исток северном ивицом Моравичке улице (к.п.бр. 196) и наставља северозападном регулацијом Борске улице око 70m пресеца је у прелому на југозапад југоисточном регулацијом Борске улице до међне тачке к.п.бр. 213 и 212/10. Северном границом к.п.бр. 212/10. северном и источном границом к.п.бр. 212/4, 212/7, 217, 218, 220, 221, 238/1, 238/2, 5737/15 до граничне тачке к.п.бр.5737/15 и 6096/23 КО Ниш-Пантелеј.

Правцем југозапада источном границом к.п.бр. 5737/30, 268/2, 268/3, 268/4, 273/8, 5764, 5770, 5779 и 5793. Пресеца к.п.бр. 5793 и даље правцем југозапада, границом регулационе линије до међне тачке к.п.бр. 489/2 и 489/3, где пресеца к.п.бр. 489/2 и 488/2 и наставља границом регулационе линије, до међне тачке к.п.бр. 298/2 и 298/3 КО Пантелеј, где пресеца к.п.бр. 298/2 и 300. Настављајући границом регулационе линије, до међне тачке к.п.бр. 300 и 301/4 КО Пантелеј.Пресеца к.п.бр. 300 и наставља границом регулационе линије до међне тачке к.п.бр. 435/1 и 435/2, где пресеца к.п.бр. 435/2, 432/3 и 432/1, наставља границом регулационе линије. Источном границом к.п.бр.321, 322/1, 334, планираном југоисточном регулационом линијом сече Борску улицу, ка северозападу границом регулационе линије. Пресеца к.п.бр. 1130/1 и даље граница прати јужне међе низа парцела: 1125/1, 1132/2, 1133/1, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1141 и 1355/17. Одатле скреће ка југу планираном западном регулацијом Темске улице, затим на северозапад планираном северном регулацијом Улице Милана Андоновића, секући парцеле 1380 ,1381/1 и 1382 до границе са КО Црвени Крст.Правцем североистока враћа се административном границом КО Ниш-Црвени Крст и КО Ниш-Пантелеј до почетне тачке.

Обухват катастарских парцела Подручја1:

Катастарска општина НИШ-ПАНТЕЛЕЈ

- **Целе и делови парцела:** 6/1, 6/2, 6/12, 6/18, 6/19, 6/20, 6/26, 6/27, 6/28, 6/38, 6/39, 6/43, 6/44, 6/45, 6/47, 6/48, 6/49, 6/51, 6/53, 6/55, 6/56, 6/57, 6/58, 6/59, 6/60, 6/62, 6/64, 6/65, 6/66, 6/67, 6/68, 6/69, 6/70, 6/71, 6/72, 6/73, 18/1, 18/2, 19/2, 19/3, 19/4, 34, 35, 36, 37, 38, 39/1, 39/2, 40/2, 40/3, 40/4, 41, 42/1, 42/2, 43, 44/1, 44/2, 54/2, 54/3, 54/4, 56, 57, 58, 59/2, 59/3, 59/4, 60/2, 60/3, 60/4, 61, 62/2, 62/3, 62/4, 63/1, 63/2, 64/1, 64/2, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5, 66/2, 66/3, 66/4, 66/5, 67/2, 67/3, 67/4, 68/1, 68/3, 68/4, 69/1, 69/3, 69/4, 70/1, 70/2, 70/3, 70/4, 71/1, 71/2, 72/1, 72/2, 73/1, 73/2, 74/1, 74/2, 75/1, 75/3, 75/4, 82, 83, 84/1, 84/2, 135/1, 135/8, 135/9, 135/10, 180/1, 180/2, 181/1, 181/2, 185, 190, 191, 195, 196, 197, 198, 199, 200/1, 200/2, 201/1, 201/3, 201/4, 202/1, 202/3, 202/4, 203/1, 203/2, 204/1, 204/3, 204/4, 205/1, 205/2, 206/1, 206/2, 207/1, 207/2, 208/1, 208/2, 209/3, 209/4, 209/5, 212/2, 212/4, 212/5, 212/6, 212/7, 212/8, 212/9, 212/10, 212/11, 213, 214, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 228, 235, 236, 237/1, 237/2, 238/1, 238/2, 241, 244/13, 265, 266, 267, 268/2, 268/3, 268/4, 269/2, 269/3, 269/4, 270/1, 270/2, 271/2, 271/3, 271/4, 272/1, 272/2, 273/4, 273/5, 273/6, 273/7, 273/8, 273/9, 274, 275/1, 275/2, 276/2, 276/4, 276/5, 276/6, 277/1, 277/3, 277/4, 278, 279, 280, 281, 282, 283/1, 283/4, 283/5, 283/6, 283/7, 284/2, 284/3, 284/4, 285, 286, 287/1, 287/2, 287/3, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297/2, 298/2, 298/3, 299/1, 299/2, 300, 301/4, 302/1, 302/2, 302/3, 302/4, 304/2, 304/4, 304/5, 304/6, 304/7, 304/8, 304/9, 305/2, 306/1, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314/1, 314/3, 315/2, 315/3, 316, 317, 318, 319/1, 319/2, 319/3, 320, 321, 322/1, 322/2, 328, 333, 334, 335, 336/1, 336/2, 337/1, 337/2, 348/1, 348/2, 349/3, 349/5, 349/6, 349/8, 350/1, 350/2, 432/1, 432/3, 433/5, 433/8, 434/1, 434/2, 435/2, 487/2, 488/1, 488/2, 489/1, 489/2, 489/3, 1063, 1064/1, 1064/2, 1066, 1067, 1068, 1069/1, 1070, 1071/1, 1071/2, 1071/3, 1072, 1073/1, 1073/2, 1073/3, 1074/1, 1074/2, 1075/1, 1075/2, 1076/1, 1076/2, 1077/1, 1077/2, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092/1, 1092/2, 1093/2, 1093/3, 1093/4, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099/1, 1099/2, 1100/1, 1100/2, 1101/1, 1101/2, 1102/1, 1102/2, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112/2, 1112/4, 1112/5, 1112/6, 1113/1, 1113/2, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120/1, 1120/2, 1121/2, 1121/3, 1121/4, 1122/1, 1122/2, 1123/4, 1123/5, 1123/6, 1123/7, 1123/8, 1125/1, 1129/2, 1130/1, 1132/2, 1132/3, 1132/4, 1133/1, 1133/2, 1133/3, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139/1, 1139/2, 1140/1, 1140/3, 1140/4, 1140/5, 1141, 1146, 1312/2, 1348/1, 1348/2, 1348/3, 1348/4, 1348/5, 1348/6, 1348/7, 1348/8, 1348/9, 1355/5, 1355/7, 1355/8, 1355/10, 1355/12, 1355/14, 1355/15, 1355/17, 1355/19, 1355/20, 1355/21, 1355/22, 1355/23, 1355/24, 1355/25, 1355/26, 1355/27, 1355/28, 1356/1, 1356/2, 1356/3, 1356/4, 1356/5, 1356/6, 1356/7, 1356/8, 1357/1, 1357/2, 1357/3, 1361/8, 1380, 1381/1, 1382, 5737/5, 5737/6, 5737/8, 5737/9, 5737/10, 5737/11, 5737/13, 5737/15, 5737/17, 5737/18, 5737/19, 5737/20, 5737/21, 5737/22, 5737/23, 5737/24, 5737/25, 5737/26, 5737/27, 5737/28, 5737/29, 5737/30, 5738/4, 5738/6, 5738/7, 5754/1, 5754/2, 5759/3, 5759/4, 5760/4, 5760/7, 5763/1, 5763/2, 5764, 5765/2, 5766, 5768, 5769, 5770, 5771/1, 5771/2, 5773, 5774, 5775, 5776, 5777, 5778, 5779, 5792, 5793, 5794, 5796, 5797, 6096/22, 6096/23, 6240, 6241, 6243, 6249, 6263, 6265, 6266, 6267, 6268, 6269, 6270, 6271, 6272, 6273, 6274, 6275, 6276, 6277, 6278, 6279, 6280, 6281, 6282, 6283, 6284, 6285, 6286, 6287, 6288, 6289, 6290, 6291, 6292, 6293, 6294, 6295, 6296, 6297, 6298, 6299, 6300, 6301, 6302, 6303, 6304, 6305, 6306, 6307/2, 6307/3, 6308, 6347, 6348, 6349, 6350, 6353/1, 6353/2,

6353/3, 6354, 6355, 6405/1, 6406/1, 6406/2, 6428/1, 6428/2, 6456/1, 6456/2, 6457/1, 6457/2, 6458, 6459, 6461, 6462, 6463, 6464, 6465, 6466, 6467, 6468, 6469/1, 6469/2, 6469/3, 6469/4, 6469/5, 6470, 6471, 6472/1, 6472/2, 6472/3, 6473/1, 6473/2, 6473/3, 6474, 6475, 6493/3, 6493/4, 6501, 6502, 6503, 6504, 6505, 6506, 6507, 6508/2, 6509/1, 6509/2, 6510/1, 6510/2, 6511/1, 6511/2, 6512, 6517, 6518, 6519, 6520, 6521, 6523/2, 6524, 6525, 6526, 6527, 6528, 6529, 6530, 6531, 6532, 6533, 6535, 6536, 8547, 8593, 8594.

Катастарска општина КАМЕНИЦА

- **Целе и делови парцела:** 7380/1, 7380/2, 7381/3, 7381/4, 7381/5, 7381/6, 7382/1, 7382/2, 7383/1, 7383/2, 7384/19, 7384/20, 7384/4, 7384/5, 7389/1, 7389/10, 7389/11, 7389/12, 7389/13, 7389/18, 7389/19, 7389/20, 7389/21, 7389/22, 7389/23, 7389/24, 7389/6, 7389/9, 7390/10, 7390/11, 7390/12, 7390/13, 7390/14, 7390/15, 7390/16, 7390/17, 7390/18, 7390/7, 7391/15, 7391/16, 7391/17, 7391/18, 7391/20, 7391/22, 7391/24, 7391/26, 7391/27, 7391/28, 7391/29, 7391/3, 7391/30, 7391/31, 7391/32, 7391/33, 7392/1, 7392/3, 7393/1, 7393/3, 7393/4, 7964/14, 7964/15, 7993/2, 7995/8, 7995/9, 7997/48.

Опис границе Подручја 2

Граница полази од заједничке међне тачке к.п.бр. 6406/3 и 6406/4 у КО Ниш-Пантелеј. Од ове тачке граница се пружа ка североистоку западном границом к.п.бр. 6406/2, а затим планираном јужном регулационом линијом прати северне границе к.п.бр. 6353/1 и 6353/3. У наставку, граница пресеца парцеле к.п.бр. 6354, 6347, 6348 и 6307/2, те наставља северном границом парцела 6307/3, 6308/3 и 6308/2.

Граница даље пресеца парцеле к.п.бр. 6304, 6241 и 6240, након чега се прелама ка југу и прати источне границе низа парцела: 6240, 6241, 6243, 6249, 6293, 6292, 6290, 6289, 8650, 8651, 8652, 8679, 6280/1, 6279, 6266/1, 8609, 6257 и 6533, до међне тачке парцела 6533 и 6535.

Од ове тачке граница скреће ка западу и прати северну регулациону линију Булевара Светог Пантелејмона. Након тога, у прелому ка северозападу, граница прати источну регулациону линију Господске улице до почетне тачке обухвата.

Обухват катастарских парцела Подручја 2:

Катастарска општина НИШ-ПАНТЕЛЕЈ

- **Целе и делови парцела :** 6243, 6249, 6266/1, 6270, 6271, 6272, 6273, 6274, 6275, 6276, 6277, 6278, 6279, 6280/1, 6289, 6290, 6292, 6293, 6294, 6295, 6296, 6297, 6298, 6299, 6300, 6301, 6302, 6303, 6305/1, 6305/2, 6305/3, 6306/1, 6306/2, 6306/3, 6307/3, 6308/1, 6308/2, 6308/3, 6349, 6350, 6353/1, 6353/3, 6355, 6406/2, 6428/2, 6456/2, 6457/1, 6457/2, 6458, 6459, 6461/1, 6462/1, 6463, 6464/3, 6465, 6466/1, 6467/3, 6468/2, 6468/3, 6468/5, 6469/2, 6469/3, 6469/4, 6469/5, 6470/1, 6471, 6472/2, 6472/3, 6473/1, 6473/2, 6473/3, 6474, 6493/3, 6493/4, 6501, 6502, 6503, 6504, 6505, 6506, 6507, 6508/2, 6509/1, 6509/2, 6510/1, 6510/2, 6511/1, 6511/2, 6512, 6523/2, 6524, 6525, 6527, 6531, 6533, 8547, 8609, 8626, 8636, 8646, 8647, 8648, 8649, 8650, 8651, 8652, 8653, 8654, 8664, 8679, 8683, 6240, 6241, 6304, 6307/2, 6347, 6348, 6354.

1.3. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ УСЛОВА И ПОДАТАКА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА

Табела 1: *Списак институција од којих су потраживани/прибављени услови и подаци од значаја за израду Четвртих измена и допуна Плана*

СПИСАК ИНСТИТУЦИЈА ОД КОЈИХ СУ ПОТРАЖИВАНИ/ ПРИБАВЉЕНИ УСЛОВИ И ПОДАЦИ ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ЧЕТВРТИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАНТЕЛЕЈ – ПРВА ФАЗА У ЗОНИ БОРСКЕ УЛИЦЕ				
	Институција	Датум и број упућивања захтева (управа)	Датум и број издавања услова (институција)	Датум и број доспелих услова (ЈП Завод за урбанизам Ниш)
1	**МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ - Сектор за инфраструктуру и услуге стандарда - Управа за инфраструктуру**	18.02.2026. 353-191/2026-06	08.04.2026. 3441/2	23.04.2026. 966/2
2	**МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА-Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Нишу**	18.02.2026. 353-191/2026-06	23.02.2026. 07.20.2 217-318/26-1	03.03.2026. 495/4
3	**МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ, Београд**	18.02.2026. 353-191/2026-06	001255111 2026 14810 006 000 020 092 26.03.2026.	14.04.2026. 884/2
4	**МИНИСТАРСТВО ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ – Сектор за управљање животном средином, Нови Београд**	18.02.2026. 353-191/2026-06		
5	**ЈП "ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ" ДИРЕКЦИЈА ЗА ПРЕНОС ЕЛЕКТРИЧНЕ ЕНЕРГИЈЕ, Погон техника, Београд**	18.02.2026. 353-191/2026-06	130-00-UTD-003-271/2026-002 26.03.2026.	03.04.2026. 816/2
6	**ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак Електродистрибуција Ниш, Ниш**	18.02.2026. 353-191/2026-06	26.03.2026. 2581200-Д.10.23-77431/2-2026	01.04.2026. 792/2
7	**ИНФРАСТРУКТУРА ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ А.Д., Београд**	18.02.2026. 353-191/2026-06	19.03.2026 49/2026-76	24.03.2026. 712
8	**ЈП "ПУТЕВИ СРБИЈЕ", Београд**	18.02.2026. 353-191/2026-06		
9	**Предузеће за изградњу гасоводних система, транспорт и промет природног гаса, А.Д. "ЈУГОРОСГАЗ", Београд**	18.02.2026. 353-191/2026-06	27.03.2026 Н/И-147	02.04.2026. 808/2
10	**ЈП ТРАНСНАФТА, Београд**	18.02.2026. 353-191/2026-06	17.03.2026. 2060/2 2026	26.03.2026. 746/2
11	**Предузеће за телекомуникације а.д. "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" Дирекција за технику - Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш**	18.02.2026. 353-191/2026-06	04.03.2026. Д211-77130/2-20260CJ	04.03.2026. mail

12	**Yettel d.o.o. Beograd, Нови Београд**	18.02.2026. 353-191/2026-06	19.03.2026. 21/78/26	24.03.2026. mail
13	**"A1" d.o.o. Beograd, Нови Београд**	18.02.2026. 353-191/2026-06		
14	**ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ**	18.02.2026. 353-191/2026-06	10.03.2026. 021-655/2	20.03.2026. 678/2
15	**ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ, Ниш**	18.02.2026. 353-191/2026-06	25.02.2026. 286/2-02	05.03.2026. 517/2
16	**ЈКП "ГРАДСКА ТОПЛАНА" НИШ, Ниш**	18.02.2026. 353-191/2026-06	06.03.2026. 02-513/1	12.03.2026. 586/2
17	**ЈКП ЗА ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈУ "NAISSUS" Ниш**	18.02.2026. 353-191/2026-06	11.03.2026. 4674/1	16.03.2026. 623/3
18	**ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА НИША, Ниш**	18.02.2026. 353-191/2026-06	23.02.2026. 04-1059-1/26	03.03.2026. 495/3
19	**ЈКП ДИРЕКЦИЈА ЗА ЈАВНИ ПРЕВОЗ ГРАДА НИША, Ниш**	18.02.2026. 353-191/2026-06	04.03.2026. 604/26	13.03.2026. 592/2
20	**ЈКП "МЕДИАНА" Ниш**	18.02.2026. 353-191/2026-06	17.03.2026. 9176	20.03.2026. 679/2
21	**ЈКП "ГОРИЦА" Ниш**	18.02.2026. 353-191/2026-06		
22	**ЈКП "Паркинг сервис" Ниш**	18.02.2026. 353-191/2026-06		
23	**ЈП "Градска стамбена агенција" НИШ**	18.02.2026. 353-191/2026-06	23.02.2026.	27.02.2026. 455/3
24	**ГРАДСКА УПРАВА ЗА КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ, ПОСЛОВЕ ИНСПЕКЦИЈЕ И КОМУНАЛНЕ МИЛИЦИЈЕ**	18.02.2026. 353-191/2026-06	05.03.2026. 568-1/2026-09	12.03.2026. 587/2
25	**ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ, ПРИВРЕДУ И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**	18.02.2026. 353-191/2026-06	27.02.2026. 501-58/2026-04	03.03.2026. 495/2
26	**ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ, ПРИВРЕДУ И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**	18.02.2026. 353-191/2026-06 **поновљени**	10.03.2026. 501-58/2026-04	18.03.2026 649/1
27	**ГРАДСКА УПРАВА ЗА ЛОКАЛНИ ЕКОНОМСКИ РАЗВОЈ И ИНВЕСТИЦИЈЕ**	18.02.2026. 353-191/2026-06		
28	**ГРАДСКА ОПШТИНА ПАНТЕЛЕЈ**	18.02.2026. 353-191/2026-06		

II ПЛАНСКИ ДЕО

2.1. ПРЕДМЕТ ЧЕТВРТИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

Измена и допуна бр.1 (Подручје 1), зона Борске улице

Парцијална измена број 1 представља основну измену саобраћајног решења у зони Борске улице, код њеног укрштања са новопланираном Обилазном пругом око града Ниша. Како је новопланирани објекат надвожњака на укрштају Борске улице са Обилазном пругом планиран и пројектован са знатним надвишењем у односу на постојећу коту укрштаја у нивоу, такво решење захтева високе насипе прилазних рампи јужно и северно од надвожњака. Израда оваквих насипа довела би до угрожавања великог броја објеката, као и самог приступа објектима који се налазе бочно у односу на Борску улицу.

Ново саобраћајно решење ове зоне планира померање надвожњака за око 80 m источно. У том случају, прилазне рампе су са јужне стране планиране углавном у неизграђеном простору и везане за саму Борску улицу, а са северне стране преко новопланираног надвожњака и новопланираног крака до постојеће трасе Борске улице. Укрштање кракова надвожњака јужно и северно од пруге планира се приближно на постојећим котама Борске улице, испред и иза пружног прелаза. Изградња новопланираног надвожњака, као и прилазних кракова, током саме изградње не би ометала одвијање саобраћаја на постојећој траси Борске улице.

Планом се предвиђа и саобраћајница северно од пруге која се простире паралелно са њом, и то од северног укрштаја новопланиране улице са Борском улицом ка западу, и даље према новопланираним магистралним саобраћајницама у зони железничке станице Пантелеј, а које остварују везу са новоизграђеним Булеваром потпуковника Горана Остојића. Ова саобраћајница потенцијално отвара овај део града и ствара предуслове за боље повезивање како јавног градског превоза, тако и свих других видова друмског саобраћаја.

Ширина коловоза ове обилазне саобраћајнице износи од 6,00 m до 9,00 m, са обостраним тротоарима ширине 2,00 m.

Сви елементи дати у оквиру регулационе ширине саобраћајнице, како у нивелационом тако и у положајном смислу, могу бити измењени у зависности од конкретног техничког решења, што се неће сматрати изменом Плана.

За делове блокова који се налазе унутар заштитног појаса пруге (северно од колосека, односно источно од Борске улице), извршена је пренамена земљишта у јавну саобраћајну површину. Ова измена обухвата катастарске парцеле бр. 63/1, 64/1, 66/4, 67/3, 68/1, 69/1, 69/4, 200/1, 201/1, 202/1 и 203/1 КО Ниш „Пантелеј“, које су већим делом захваћене коридором железничке инфраструктуре и њеним функционалним појасом. Такође, у зони кружне раскрснице планирана је пренамена дела заштитног зеленила у парковску површину.

У оквиру графичког прилога Четвртих измена и допуна Плана, на Карти бр. 01 „Граница Плана и граница планираног грађевинског подручја са претежном планираном наменом површина“, предметним изменама извршена је корекција намене простора. Она обухвата пренамену претходно набројаних парцела из становања умерених густина у јавну саобраћајну површину, као и пренамену дела заштитног зеленила у парковско зеленило.

У графичким прилозима Четвртих измена и допуна Плана, *Карта бр.02 "Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене и нивелациони план" и Карта бр.03 "Урбанистичка регулација",* уводе се нове површине јавне намене у функцији железничке и саобраћајне инфраструктуре, редефинишу се регулационе линије у складу са циљевима израде плана, уз одређивање нових аналитичко-геодетских елемената и утврђују се нове грађевинске линије.

Измена и допуна бр.2 (Подручје 2), зона Булевара Светог Пантелејмона

Предвиђа се планско редефинисање намене површина у оквиру блока ограниченог Булеваром Светог Пантелејмона, Господском улицом и планираном границом обухвата на северу и истоку.

На к.п. бр. 8547 КО Ниш-Пантелеј врши се промена намене из становања средње густине у Парковско зеленило, са циљем подизања еколошких стандарда и квалитета живота становника планског подручја и шире. На к.п. бр. 6457/1 и 6458 КО Ниш-Пантелеј планира се промена намене из становања у Саобраћајну површину (јавни паркинг простор), чиме се решава питање стационираног саобраћаја. На преосталом делу Подручја 2, источно од новопланиране собраћајнице која се пружа у правцу север-југ, досадашња намена Становање средње густине мења се у Пословно-стамбену зону уз повећање коефицијента изграђености, а у складу са компатибилностима које прописује ГУП Ниша.

У графичком прилогу Четвртих измена и допуна Плана, Карта бр. 01 „*Граница Плана и граница планираног грађевинског подручја са претежном планираном наменом површина*“, у оквиру предметног обухвата појављују се нове површине дефинисане као парковско зеленило и паркинг простор (површине јавне намене), док се један део површина намењен становању средње густине трансформише у пословно-стамбену зону.

У графичким прилозима Четвртих измена и допуна Плана, Карта бр. 02 „*Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене и нивелациони план*“ и Карта бр. 03 „*Урбанистичка регулација“,* дефинишу се нове регулационе линије јавних површина за потребе паркирања и зеленила.

2.2. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ЧЕТВРТИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

У текстуалном делу ПГР подручја ГО Пантелеј - прва фаза извршене су следеће измене и допуне:

Измена и допуна бр. 1

У Поглављу 3. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА, Наслов 3/А. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ, Тачка 3.А.4.1. ПАРКОВСКО ЗЕЛЕНИЛО, Став 1 мења се и гласи:

Парковско зеленило заступљено је у целинама А, Б и В, захватајући укупну површину од 12,27 ha, што представља 2,35% подручја Плана.

Измена и допуна бр. 2

У Поглављу 3. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА, Наслов 3/А. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ, Тачка 3.А.4.2. ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО, Став 1 мења се и гласи:

Намена *заштитно зеленило* захвата укупну површину од 16,45 ha, што представља 3,15% подручја Плана.

Измена и допуна бр. 3

У Поглављу 3. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА, Наслов 3/А. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ, Тачка 3.А.5. САОБРАЋАЈНИЦЕ - Саобраћајне површине, Став 4 мења се и гласи:

Намена *саобраћајне површине* захвата укупну површину од 123,77 ha, што представља 23,66% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Саобраћајне површине" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 10.11.Тачка 3.А.3.1. ПГ-12. Намена "Саобраћајне површине".

Измена и допуна бр. 4

У Поглављу 3. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА, Наслов 3/Б. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА, Тачка 3.Б.1.2. СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА У ГРАДСКОМ ПОДРУЧЈУ, Став 1 мења се и гласи:

Намена *становање средњих густина у градском подручју* заступљена је у свим просторним целинама, захватајући укупну површину од 25,50 ha, што представља 4,87% подручја Плана.

Измена и допуна бр. 5

У Поглављу 3. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА, Наслов 3/Б. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА, Тачка 3.Б.1.3. СТАНОВАЊЕ УМЕРЕНИХ ГУСТИНА У ГРАДСКОМ ПОДРУЧЈУ, Став 1 мења се и гласи:

Намена *становање умерених густина у градском подручју* заступљена је у свим просторним целинама, захватајући укупну површину од 203,61 ha, што представља 38,92% подручја Плана.

Измена и допуна бр. 6

У Поглављу 3. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА, Наслов 3/Б. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА, Тачка 3.Б.1.4. ПОСЛОВНО-СТАМБЕНА ЗОНА Став 1 мења се и гласи:

Намена *пословно-стамбена зона* заступљена је у свим просторним целинама, захватајући укупну површину од 27,48 ha, што представља 5,25% подручја Плана.

Измена и допуна бр. 7

У Поглављу 3. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА, Наслов 3/Б. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА, Тачка 3.Б.3.1. ПОСЛОВНО - ТРГОВИНСКИ КОМПЛЕКС**,** Став 1 мења се и гласи:

Намена *пословно - трговински комплекс* заступљена је у свим целинама захватајући укупну површину од 18,87ha, што представља 3,58% подручја Плана.

Измена и допуна бр. 8

У Поглављу 3. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА, Наслов 3/Г. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ И/ИЛИ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, Тачка 3.Г.1.3. СПОРТСКИ ТЕРЕНИ, Став 2 мења се и гласи:

Намена *спортски терен* заступљена је у целини В и захвата укупну површину од 3,04 ha, што представља 0,58% подручја Плана.

Измена и допуна бр. 9

У Поглављу 3. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА, Наслов 3.1. БИЛАНСИ ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА, УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ И НОРМАТИВНИ ПОКАЗАТЕЉИ КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА, Тачка 3.1.1. БИЛАНСИ ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА, *Табела* се мења и гласи:

Биланси планираних површина на нивоу грађевинског подручја Плана

Број	Намена	ПЛАН укупно (ха)	% у односу на План
	ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА	**523,02**	**100,00**
А/ и Б/	**ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ**	**523,02**	**100,00**
А/	**ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**	**194,24**	**37,13**
А.1.	**ЈАВНЕ СЛУЖБЕ**	**18,58**	**3,55**
А.1.1.	**ОБРАЗОВАЊЕ**	**14,76**	**2,82**
А.1.1.1.	Основно образовање	11,39	2,18
А.1.1.2.	Средњешколско образовање	2,22	0,42
А.1.1.3.	Дом ученика/студената	1,15	0,22
А.1.2.	**СОЦИЈАЛНА И ДЕЧИЈА ЗАШТИТА**	**2,87**	**0,54**
А.1.2.1.	Социјална заштита	0,65	0,12
А.1.2.2.	Предшколско образовање	2,22	0,42
А.1.3.	**ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА**	**0,50**	**0,10**
А.1.3.1.	Основна здравствена заштита	0,50	0,10
А.1.4.	**КУЛТУРА И ИНФОРМИСАЊЕ**	**0,11**	**0,02**
А.1.4.1.	Дом културе	0,06	0,01
А.1.4.2.	Споменик културе	0,05	0,01
А.1.5.	**УПРАВА И ДРЖАВНИ ОРГАНИ**	**0,32**	**0,06**
А.1.5.1.	Јавна управа	0,32	0,06
А.2.	**КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ**	**3,68**	**0,70**
А.2.1.	Гробље	0,81	0,15
А.2.2.	Зелена пијаца	0,95	0,18
А.2.3.	Пошта	0,34	0,07
А.2.4.	Трафостаница	1,55	0,3
А.2.5.	Пумпна канализациона станица	0,03	0,01
А.4.	**ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ**	**28,59**	**5,46**
А.4.1.	Парковско зеленило	12,27	2,35
А.4.2.	Заштитно зеленило (претежно "остало земљиште")	16,45	3,15
А.5.	**САОБРАЋАЈ**	**124,83**	**23,87**
А.5.1.	Саобраћајне површине и терминали	113,82	21,76
	ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЗА ПОТРЕБЕ ФУНКЦИОНИСАЊА ОБЈЕКАТА И ПАРЦЕЛА УНУТАР БЛОКА	**9,95**	**1,90**
А.6.	**ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ**	**28,13**	**5,38**
	Појас водног земљишта	28,13	5,38
Б.	**ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**	**287,77**	**55,02**
Б.1.	**СТАНОВАЊЕ**	**260,58**	**49,82**
Б.1.1.	Становање великих густина у градском подручју	3,99	0,76
Б.1.2.	Становање средњих густина у градском подручју	25,50	4,87
Б.1.3.	Становање умерених густина у градском подручју	203,61	38,92
Б.1.4.	Пословно - стамбена зона	27,48	5,25

Б.2.	**ГРАДСКИ ЦЕНТРИ**	**16,85**	**3,28**
Б.2.1.	Секундарни градски центар *(површина шире зоне)*	16,85	3,28
Б.3.	**ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ**	**21,10**	**4,03**
Б.3.1.	Пословно-трговински комплекс	18,86	3,60
Б.3.2.	Пословни центар уз спортски комплекс	0,73	0,14
Б.3.3.	Угоститељство и туризам	1,67	0,29
В.	**ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ**	**2,74**	**0,52**
Г.	**ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ И/ИЛИ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**	**40,99**	**7,84**
Г.1.	**СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА**	**12,44**	**2,37**
Г.1.1.	Спортско-рекреативни центар	6,94	1,33
Г.1.2.	Стадион (хала)	2,46	0,47
Г.1.3.	Спортски терен	3,04	0,58
Г.3.	**ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ** (са већом површином под зеленилом)	**28,55**	**5,46**

Измена и допуна бр.10

У Поглављу 6. КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ, Тачка 6.2.ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА, након Става 3 додаје се следеће:

Ради обезбеђења напајања електричном енергијом у границама захвата ПГР-а, предвидети изградњу нових електроенергетских објеката потребног напонског нивоа.

У обухвату планског документа планиране су нове ТС 10/0,4 kV:

- ТС 10/0,4 kV „Горњоматејевачка 16“ на кп 6307/3 К.О. Ниш „Пантелеј“ снаге 1000 kVA,
- ТС 10/0,4 kV „Франца Винтера“ на кп 8626 К.О. Ниш „Пантелеј“ снаге 2x1000 kVA.

Потребно је изградити нове 10 kV водове за потребе повезивања нових и постојећих ТС.

Број потребних ТС и инсталисана снага у њима биће регулисани одговарајућим техничким условима, а на основу врсте, категорије и локације потрошача као и потребне снаге за исте.

Напајање нових ТС планирати са најближих 10 kV водова или из постојећих ТС, новим 10 kV водом. Локације ТС треба одредити поред улица (на приступним местима) и што ближе центру потрошње електричне енергије.

Измена и допуна бр.11

У Поглављу 6. КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ, Тачка 6.2.ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА, поднаслов Услови уређења, Став 1 мења се и гласи:

Заштитни појас далековода износи:

- за далековод напонског нивоа 110 kV се обезбеђује заштитна зона са обе стране вода од крајњег фазног проводника од 25m,
- за далековод напонског нивоа 35 kV се обезбеђује заштитна зона са обе стране вода од крајњег фазног проводника од15m,
- за далековод напонског нивоа 10 kV се обезбеђује заштитна зона са обе стране вода од крајњег фазног проводника од 10 m.

Измена и допуна бр.12

У Поглављу 6. КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ, Тачка 6.2.ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА, поднаслов Услови уређења, Став 7 и 8 мења се новим ставовима и гласи:

За локације за које није планирано цепање парцеле за објекте јавне намене, локација трафостанице ће се утврђивати споразумом инвеститора и ЈП "Електродистрибуција Србије" Ниш.

Тачан број, снага и локација нових ТС биће одређена израдом техничке документације.

За трансформаторску станицу ТС 10/0,4 kV која се гради као слободностојећи објекат обезбедити простор минималне површине 5 x 7m^2, тако да се спречи ширење пожара на суседне зграде (објекте).

Измена и допуна бр.13

Поглавље 9. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ, ОДНОСНО РАСПИСУЈЕ КОНКУРС, Став 1 мења се и гласи:

Планом су дефинисани простори за које постоји обавеза израде**Урбанистичког пројекта** и то:

1. Разрада налегле пословно-стамбене зоне на Књажевачку улицу, као линеарни центар насеља (просторне целине А и Б);
2. Пословно-трговински комплекс (просторна целина А);
3. У просторној целини Б:
   - Комплекс цркве Св. Пантелејмона;
   - Центар насеља (за средње образовање, основно образовање и пословно-трговински комплекс) и
   - Спортско-рекреативни комплекс
4. Стамбена и пословно-стамбена зона (просторна целина В);
5. Локација објекта предшколског образовања (кп.бр.6511/1 КО Ниш - Пантелеј);
6. Пословно-трговински комплекс (просторна целина В);
7. Стамбени комплекс "Дунавска" (кп.бр.180/1 КО Ниш - Пантелеј)
8. Саобраћајна површина-јавни паркинг простор на кп.бр. 6457/1 и 6458 КО Ниш – Пантелеј (просторна целина В);
9. Спортски терен (просторна целина В).

У границама Четвртих измена и допуна Плана, могуће је спровести поступак израде Урбанистичког пројекта за изградњу објеката јавне намене за потребе утврђивање јавног интереса на основу члана 60. став 2. Закона о планирању и изградњи.

Измена и допуна бр.14

У Поглављу **10.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА** , Тачка 10.1.4. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, мења се и гласи:

Заштита земљишта

Заштита земљишта остварује се:

- Санацијом и рекултивацијом деградираних површина; предвидети комплетну санацију и затрављивање деградираних површина у складу са Законом о заштити животне средине;

- Установити обавезу прибављања инжењерскогеолошких/геотехничких услова за изградњу планираних објекта како би се у току радова и касније експлоатације објекта избегла појава инжењерскогеолошких или других деградационих процеса;
- Преиспитивањем постојећег концепта управљања комуналним и осталим отпадом и усаглашавањем истог са важећом законском регулативом из ове области и Националном стратегијом управљања отпадом; предвидети мере којима би се обезбедио највиши ниво комуналне хигијене, отпад уклањати са локације под условима надлежне комуналне службе и у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС", број 109/25);
- Постављање инфраструктурне мреже у регулационом појасу саобраћајница тако да објекти подземне инфрастуктуре (канализациони систем, резервоари, и др.) буду изоловани и непропусни;
- Спречавањем нелегалне градње у будућности;
- Изналажењем могућности проширења програма мониторинга и успостављањем нових мерних места ради добијања свеобухватне/тачне слике о квалитету земљишта у планском обухвату.

Заштита ваздуха

Заштита и побољшање квалитета ваздуха остварује се:

- Унапређењем зеленила и зелених површина у планском обухвату; унапредити постојеће и планирати нове зелене површине у функцији заштите од прашине и гасова, стварања повољног микроклимата (нпр. парковске површине, блоковско зеленило, линијско зеленило, и сл.);
- Обезбеђивањем заштите насеља садњом дрвећа, жбуња, повијуша, пузавица, цвећа и трава; приликом озелењавања простора, предност дати аутохтоним врстама отпорним на аерозагађење, које имају густу и добро развијену крошњу;
- Подизањем дрвореда дуж саобраћајница, а нарочито у стамбеним зонама; дуж саобраћајница предвидети заштитно зеленило - формирати травњаке, уз примену ниског зеленила, чиме би се омогућила визуелна заштита контактних зона и естетско обликовање простора;
- Као декоративне врсте могу се користити и врсте егзота које се могу прилагодити локалним условима, а да при том нису инвазивне и алергене (тополе и сл.); инвазивне (агресивне, алохтоне) врсте у Србији су: Acer negundo, Amorpha fruticosa, Robinia pseudoacacia, Ailanthus altissima, Fraxinus americana, Fraxinus pennsylvanica, Celtis occidentalis, Ulmus pumila, Prunus padus, Prunus serotina;
- Код објеката који емитују загађујуће материје, планирање одговарајућих техничких и технолошких решења; не планирати изградњу објеката који могу угрозити животну средину буком, гасовима, отпаднима материјама или другим штетним дејствима, односно за које нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења;
- Изналажење могућности проширења програма мониторинга и по потреби успостављање нових мерних станица и места;
- Данас су у великој примени зелени кровови или кровне баште који утичу на подизање еколошке свести и развој биодиверзитета.

Очување и побољшање квалитета вода

Очување и побољшање квалитета воде остварује се кроз:

- Поштовање прописаног режима заштите изворишта и предвиђање мера заштите; обезбедити заштиту и коришћење вода интегралним управљањем водама, спровођењем мера за очување површинских и подземних вода, њихових резерви,

квалитета и количина, као и поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент у складу са Законом о водама;

- Инфраструктурно опремање кроз изградњу канализационих система; планом предвидети инфраструктурно опремање по високим еколошким стандардима, у складу са планираним грађевинским капацитетима; параметре за изградњу прилагодити капацитетима предметног подручја, природним вредностима и реалним могућностима за инфраструктурну опремљеност;
- Изградњу објеката/постројења за пречишћавање отпадних вода за све објекте из којих се испуштају загађене воде;
- Изградњу свих саобраћајних површина од водонепропусних материјала са ивичњацима;
- Обезбеђивање контролисаног прихвата зауљених атмосферских вода и третмана у сепаратору уља и масти;
- Евидентирање свих субјеката који своје отпадне воде испуштају у површинске воде.

Заштита од буке

Смањење комуналне буке остварује се кроз:

- Усклађивање планирања са Законом о заштити од буке; не планирати изградњу објеката који могу угрозити животну средину буком;
- Обезбеђивање пројектовања и извођења техничких мера заштите у облику звучних баријера;
- Дефинисање препорука и правила градње у погледу избора материјала и конструкција са звучном заштитом.

Подстицање енергетске ефикасности

- Применом модела континуираног и системског подстицања одрживог и енергетски ефикасног планирања;
- Успостављање енергетске ефикасности у објектима; у циљу постизања енергетске ефикасности објеката, предвидети прописана енергетска својства у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС", број 61/11);
- За потребе осветљавања предвидети примену ЛЕД технологија и да сноп светлости буде уперен ка тлу;
- Уколико правила градње предвиђају мање или веће вертикалне стаклене површине, предвидети стакла која умањују ефекат огледала у циљу смањења ризика од колизије и страдања птица на стакленим површинама;
- Обезбеђивање ефикасног коришћења енергије уз коришћење обновљивих извора енергије.

Заштита од нејонизујућих зрачења

Заштита од нејонизујућих зрачења - смањење штетног утицаја нејонизујућих зрачења на животну средину и здравље људи, препоручује се кроз мере и услове заштите животне средине којих треба да се придржавају оператери мобилне телефоније, ради ефикаснијег планирања и изградње мобилне телекомуникационе мреже (нових извора нејонизујућих зрачења у високофреквентном подручју - радио базних станица):

- Обавезно спровођење поступка процене утицаја пројекта на животну средину за сваку базну станицу;

- Планирање локација за постављање базних станица, које ће у складу са техничким решењем за сваку базну станицу, омогућити изложеност мањег броја грађана, нижим нивоима електромагнетног зрачења;
- Поштовање правила грађења мобилне телекомуникационе мреже:
  1. избегавање постављања уређаја и припадајућег антенског система базних станица мобилне телефоније на објектима: здравствених установа, дечијих вртића, школа и простора дечијих игралишта,
  2. минималну удаљеност базних станица мобилне телефоније од објеката здравствених установа, дечјих вртића, школа и простора дечјих игралишта, односно ивице парцеле ових објеката не треба бити мања од 100m;
- Постављање антенски система базних станица мобилне телефоније, у зонама повећане осетљивости, на стамбеним и другим објектима и на антенским стубовима само под условом да:

  1. висинска разлика између базе антене и тла износи најмање 20m,
  2. удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу, у зони главног снопа зрачења антене, износи најмање 30m,
  3. удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу може бити мања од 30 m, у случају када је висинска разлика између базе антене и кровне површине објекта у окружењу најмање 10m;
- Антенски систем базне станице мобилне телефоније, који се поставља на кровној површини стамбеног објекта не сме бити видљив из стамбеног простора или терасе стамбеног објекта на који се поставља, односно стамбеног простора или терасе суседног стамбеног објекта у низу, изузев у случају сагласности власника наведених станова;
- При избору локације за постављање антенских система базних станица мобилне телефиниje узети у обзир следеће:
  1. могућност постављања антенских система на постојећим антенским стубовима других оператера, грађевинама попут димњака топлана, водоторњева, стубова са рефлекторима, телевизијских стубова и сл,
  2. неопходност поштовања постојећих природних обележја локација и пејзажа, избегавати просторе излетишта, заштићена природна добра, заштићене културно-историјске целине, парковске површине и сл,
  3. избор дизајна и боје антенских система у односу на објекат или окружење на ком се врши његова инсталација, те потребу/неопходност маскирања базне станице.
  4. антенски системи не могу бити постављани на кровним терасама ако на тим етажама постоје просторије у којима људи живе или бораве дуже од 2 сата;
- Изналажење могућности проширења програма мониторинга и успостављање нових мерних места ради добијања свеобухватне /тачне слике нивоа нејонизујућих зрачења у високофреквентном опсегу пореклом од ових система ради утврђивања утицаја на становништво и животну средину.

Очување и успостављање одрживог система зелених површина

Очување и успостављање одрживог система зелених површина остварити кроз:

- Планиране намене површина и урбанистичке параметре ускладити са наменама дефинисаним планом вишег реда, односно Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025;
- Рекултивацију, озелењавање и уређење деградираних површина и ранијих сметлишта;
- Подизање зелених заштитних појасева и дрвореда дуж саобраћајница;
- Озелењавања паркинг површина; одредити одговарајући паркинг простор, при чијој изградњи треба избећи формирање великих компактних асфалтних или бетонских

површина садњом појединачних стабала и/или формирањем затрављених растер елемената;

- Предвидети максимално очување и заштиту високог зеленила и вреднијих примерака дендрофлоре (појединачна стабла, као и групе стабала); уколико се због изградње уништи постојеће јавно зеленило, оно се мора надокнадити под посебним условима и на начин који одређује јединица локалне самоуправе.

Заштита у току градње нових или реконструкције постојећих објеката

У току грађења или реконструкције неопходно је предузети следеће мере:

- Стриктну заштиту свих делова терена ван непосредне зоне радова;
- Све манипулације са нафтом обављати на посебно дефинисаном месту уз максималне мере заштите;
- Свођење на најмању могућу меру уништавање вегетације; за евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре, предвидети прибављање сагласности надлежних институција за извођење радова, како би се уклањање вегетације свело на најмању меру;
- Дефинисање обавезе извођача радова да одмах прекине радове ако наиђе на археолошка налазишта;
- Дефинисање обавезе извођача радова да одмах обавести надлежну организацију за заштиту природе; планом дефинисати да уколико се током радова наиђе на геолошко палеонтолошке или минералошко петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је, сагласно члану 99. Закона о заштити природе дужан да обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

Напомена: Пре усвајања Четвртих измена и допуна плана генералне регулације подручја градске општине Пантелеј прва фаза, у зони Борске улице, потребно је од Завода за заштиту природе Србије прибавити мишљење о испуњености услова из Решења о условима зштите природе бр. 021-655/2 од 10.03.2026. године.

Измена и допуна бр.15

У Поглављу 10.3.0. ПОЈЕДИНАЧНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, у Тачки 10.10. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-13., А.4. Зелене и слободне површине/А.4.1.ПАРКОВСКО ЗЕЛЕНИЛО/А.4.2.ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО, Табела ПГ-13, у Тачки 1.2. „**намена - допунска, могућа“,** поред угоститељства и трговине додаје се **и „инфраструктурни објекти“.**

Измена и допуна бр.16

У Поглављу 10.3.0. ПОЈЕДИНАЧНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, у Тачки 10.10. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-13., А.4. Зелене и слободне површине/А.4.1.ПАРКОВСКО ЗЕЛЕНИЛО/А.4.2.ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО, Табела ПГ-13, након Тачке 3.13. „**услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни**, додаје се нова Тачка 3.14. Остало и гласи:

На к.п. бр. 8547 КО Ниш-Пантелеј, испод планиране површине парковског зеленила, дозвољава се изградња подземне гараже, под условом да геомеханичке карактеристике тла и постојећа инфраструктура то омогућавају, уз обавезно обезбеђивање слоја земље довољне дебљине за несметан развој вегетације планираног парка.

Измена и допуна бр.17

У Поглављу 10.3.0. ПОЈЕДИНАЧНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, у Тачки 10.15. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊАПГ-20.,Б.1.Становање/Б.1.6.ПОСЛОВНО-СТАМБЕНА ЗОНА, Табела

ПГ-20, Тачка 1.4. **индекс изграђености грађевинске парцеле,** додаје се након задње алинеје:

У обухвату Четвртих измена и допуна Плана, за неизграђене парцеле површине веће од **600 m²** у оквиру **Подручја 2** (између улица Милована Крстића и Франца Винтера), за које није издата грађевинска дозвола, дозвољава се индекс изграђености до **4,2** уз обавезу израде урбанистичког пројекта.

Б. САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА ПЛАНА

Графички прикази планираног стања:

Карта 00 Прегледна карта..... 1:5000
Карта 01 Границе Плана и границе планираног грађ.подручја са претежном планираном наменом површина.....1:2500
Карта 02 Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене и и нивелациони план.....1:2500
Карта 02.1. Зоне полетно-слетних равни аеродрома.....1:2500
Карта 03 Урбанистичка регулација.....1:2500
Карта 04.1. Електроенергетскамрежа.....1:5000
Карта 04.2. Водоводнамрежа.....1:5000
Карта 04.3. Канализациона мрежа.....1:5000
Карта 04.4. Гасоводна мрежа.....1:5000
Карта 04.5. ТТ мрежа.....1:5000
Карта 05а. Начин спровођења плана генералне регулације.....1:5000
Карта 05б. Објекти зоне заштите.....1:5000

В. САДРЖАЈ ДОКУМЕНТАЦИОНЕ ОСНОВЕ

Документациона основа Плана садржи:

1. Иницијатива за израду Четвртих измена и допуна Плана
2. Одлука о изради Четвртих измена и допуна Плана, са Одлуком о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину, измена Одлуке о изради Четвртих измена и допуна Плана

1.1. Извод из ГУП-а Ниша 2010-2025

1.2. Извод из ПГР-е подручја ГО Пантелеј - прва фаза

1.3. Извод из ПГР-а обилазне пруге

4. Услови надлежних институција
5. Извештај-стручна контрола нацрта
6. Јавни увид
7. Претходна мишљења
8. Образложење

Г. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Текстуални део Четвртих измена и допуна Плана примењује се на целокупном обухвату Плана генералне регулације подручја Градске општине Пантелеј - прва фаза.

Сви започети поступци (минимум потврђен урбанистички пројекат или издати локацијски услови) представљају стечену обавезу.

Даном ступања на снагу Четвртих измена и допуна Плана престаје да важи графички део Плана генералне регулације подручја Градске општине Пантелеј - прва фаза ("Сл.лист Града Ниша", бр.102/12, 91/18 и 139/22), у граници обухвата Четвртих измена и допуна Плана.

Даном ступања на снагу Четвртих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Пантелеј – прва фаза, у зони Борске улице, **престају да важе** одредбе Плана генералне регулације обилазне пруге на подручју Града Ниша ("Сл.лист Града Ниша", бр. 55/16), у деловима који су обухваћени и редефинисани овим изменама и допунама.

Четврте измене и допуне Плана израђене су у аналогном и дигиталном облику и достављају се: Градској управи за планирање и изградњу, Архиву Града Ниша, ЈП Дирекцији за изградњу Града Ниша, Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, ЈП Заводу за урбанизам Ниш и Наручиоцу.

Републичком геодетском заводу доставља се графички прилог "*Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене и нивелационим планом*".

Четврте измене и допуне Плана ступају на снагу осмог дана од дана објављивања у"Службеном листу Града Ниша".

Четврте измене и допуне Плана објављују се и у електронском облику путем интернета и доступне су на увид јавности.

Број: _____
Ниш, _____ 2026. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ,

Дарко Николић