НАЦРТ

Е Л А Б О Р А Т

АКВА ПАРК – НИШКА БАЊА

САДРЖАЈ

1. **УВОДНЕ НАПОМЕНЕ**.....4

2. **МАКРОЕКОНОМСКИ ОСВРТ**.....7
2.1. Макроекономски оквир.....7
2.1.1. Бруто додата вредност по делатностима и БДП.....8
2.1.2. БДП у Републици Србији 2015.....12
2.1.3. Инвестиције.....13
2.1.4. Кретање запослености и незапослености.....16
2.1.5. Ниво регионалне економске развијености.....20
2.1.6. Текућа макроекономска кретања.....24
2.1.7. Предузећа у РС према величини (2015.).....27
2.1.8. Преглед развијености ММСП сектора.....28
2.2. Туризам.....32
2.2.1. Стање и услови за розвој туризма РС 2015.г.....32
2.2.1.1. Индикатори развоја туризма РС.....33
2.2.1.2. Туристички промет и карактеристике туристичке тражње.....34
2.2.1.3. Туристички промет по месту посета.....35
2.2.1.4. Структура страних гостију током 2015. у РС.....36
2.2.1.5. Девизни промет.....36
2.2.1.6. Смештајни капацитети.....37
2.2.1.7. Доступност Србије као туристичке дестинације.....38
2.2.1.8. Закључне констатације.....38
2.2.2. Стање и услови за развој туризма Града Ниша.....39
2.2.2.1. Основне карактеристике.....39
2.2.2.2. Природни ресурси Града Ниша.....40
2.2.2.3. Културно-историјско наслеђе Града Ниша.....42
2.2.2.4. Смештајни капацитети.....44
2.2.2.5. Карактеристике угоститељско-туристичке привреде Града Ниша.....44
2.2.2.6. Туристички промет.....46
2.2.2.7. Снаге, слабости и претпоставке туризма Ниша.....48

3. **ОСВРТ НА ДРУШТВЕНО-ЕКОНОМСКУ СИТУАЦИЈУ У НИША**.....49
3.1. Становништво.....50
3.2. Економија.....55
3.2.1. Индустија 55
3.2.2. Пољопривреда.....59
3.2.3. Грађевинарство.....60
3.2.4. Туризам.....60
3.2.5. Конкурентност привреде на подручју региона.....62
3.2.6. Капитал и инвестиције.....62
3.3. Запосленост, незапосленост и образовање.....65
3.3.1. Запосленост 65
3.3.1.1. Регистрована запосленост у 2016.г. по градским општинама.....70
3.3.1.2. Структура запослених по секторима делатности.....72
3.3.2. Незапосленост.....74
3.3.3. Зараде 75
3.3.4. Образовање становништва.....76

4. **СТРАТЕШКИ ОКВИР**.....77
4.1. Стратегија просторног развоја РС 2009-2013-2020.....77
4.2. Национална стратегија одрживог развоја.....77
4.3. Акциони план за спровођење Националне стратегије одрживог развоја за период од 2011. до 2017. Године.....78

4.4. Стратегија развоја туризма Републике Србије за период од 2016. до 2025.....78
4.5. Ревизија стратегије Града Ниша за период 2009-2020.....79
4.6. Акциони план одрживог развоја Града Ниша 2015-2020.....81
4.7. Програм развоја Града Ниша за 2017. Годину.....81

5. **АНАЛИЗА ЛОКАЦИЈЕ И ОКОЛИНЕ.**.....82
5.1. Локација парцеле.....82
5.2. Титулар својине 83
5.3. Опис терена.....89
5.4. Урбанистичко планирање 105
5.4.1. Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025 105
5.4.2. Извод из Плана генералне регулације подручја Градске општине Нишка Бања – прва фаза 107

6. **ЕКОНОМСКО ФИНАНСИЈСКА АНАЛИЗА**.....120
6.1. Претпоставке за реализацију инвестиције.....120
6.1.1. Висина улагања и временски рок за реализацију инвестиције.....122
6.1.1.1. Укупна вредност инвестиције.....122
6.1.1.2. Период реализације инвестиције.....122
6.1.1.3. Претпоставка динамике реализације инвестиције по годинама.....122
6.1.2. Динамика запошљавања.....123
6.1.3. Висина просечне зараде.....127
6.2. Обрачун јавних прихода.....127
6.2.1. Пројекција прихода Буџета локалне самоуправе.....127
6.2.2. Остали приходи локалне заједнице.....130
6.3. Трошкови локалне заједнице.....132

7. **ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА** 134
7.1. Закључак.....137

8. **ЛИСТА АНЕКСА** 139
АНЕКС 1 – Уредба о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп, по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде као и услове, начин и поступак размене непокретности („Сл.гласник РС“, бр.61/2015).....139
АНЕКС 2 – Писмо о намерама бр.03/17-01 од 14.03.2017.г.....147
АНЕКС 3 – Идејно решење Аква парка.....148
АНЕКС 4 – Закључак Градског већа.....185
АНЕКС 5 – Информација о локацији.....186
АНЕКС 6 – Извод из листа непокретности.....197
АНЕКС 7 – Копија плана 201
АНЕКС 8 – Тржишна вредност непокретности.....202
АНЕКС 9 – Вредност доприноса за уређивање грађевинског земљишта.....203
АНЕКС 10–Пројекција прихода буџета.....204
АНЕКС 11- Обавештење Секретаријата за имовинско-правне послове.....207

1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Иницијатива за израду Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини, на територији Града Ниша, **испод тржишне цене, односно закупнине или без накнаде јавним надметањем,** површине 54.235 м2 на локацији "Лозни калем" у Нишу, на територији ГО Нишка Бања је покренута на основу Писма о намерама о реализацији пројекта Аква парка на Лозном калему, ГО Нишка Бања бр. 03/17-01 од 14.03. 2017. од привредног друштва "**AQUATERRA SOLUTIONS DOO** Београд", које заступа ***Сахрет Хаџарпашић,*** Заступник.

Писмо о намерама изградње Аква парка на локацији "Лозни калем", на територији ГО Нишка Бања бр. 03/17-01 од 14.03.2017. године, је документ у коме је заинтересовани субјект, ПД "**AQUATERRA SOLUTIONS DOO** Београд" изразило намеру да изгради аква парк на наведној локацији, који би имао отворени и затворени део са пратећим садржајима. Како се наводи у писму о намерама, обе фазе би биле реализоване у року од три године од дана стицања услова за почетак реализације ове инвестиције – потписивања и овере Уговора о отуђењу земљишта. Укупна инвестициона вредност изградње обе фазе аква парка би била не мања од 9.000.000,00 (девет милиона еура).

Такође, заинтересовани субјект је изразио спреманост да се обавеже да ће отворити најмање 40 радних места на неодређено време, у периоду од три године од дана стварања предуслова за почетак реализације ове инвестиције, те да тај број запослених одржи у периоду од пет година од дана постизања пуне запослености и реализације инвестиције, а током летње сезоне предвиђени број запослених на одређено време биће минимално 80 запослених, што ће током летње сезоне чинити укупно 120 радника запослених на неодређено и одређено време.

Заинтересовани субјект је спреман да да гаранцију у висини тржишне вредности земљишта на период реализације пројекта, а заинтересован је такође да стекне право својине на парцелама које су у валсништву Града Ниша, а које су намењене за изградњу аква парка на локацији "Лозни калем", ГО Нишка Бања.

На основу наведених чињеница и применом наведених прописа, Градско Веће Града Ниша је одлучило да је у најбољем интересу Града обезбедити транспарентност поступка отуђења грађевинског земљишта на локацији "Лозни калем", као и лојалну конкуренцију Заинтересованом субјекту. У том циљу је одлучено да се спроведе поступак отуђења прикупљањем понуда јавним огласом или јавним надметањем, на начин и под условима предвиђеним Уредбом, имајући притом у виду понуду и намере Заинтересованог субјекта**,** изражене у горе наведеном Писму о намерама.

У складу са чл. 11 ст. 1 тачка 4 Уредбе потребно је одредити сврху пројекта и субјеката којим огу да учествују у поступку јавног надметања, па је приликом расписивања јавног огласа потребно имати у виду понуду Заинтересованог субјекта садржана у у Писму о намерама, односно идејном пројекту који је његов саставни део и то: укупна бруто развијена грађевинска површина надземно = 8.696м2, укупна бруто изграђена површина = 9.341 м2, укупна нето површина = 7.472м2, површина приземља = 6.650м2, површина земљишта под објектом (заузетост) = 8.313м2, (15,32%), 7 базена са тобоганима у отвореном и затвореном делу, садржај за децу и ''SPA Wellnes'' комплекс. Услови из јавног огласа не могу бити неповољнији за Град од оних понуђених у Писму о намерама и идејном пројекту Заинтересованог понуђача.

Чл. 99 Закона о планирању и изградњи (''Сл. Гласник РС'' бр. 72/09, 81/09, 132/2014 и 145/2014)

Отуђење неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини спроводи се јавним надметањем или прикупљањем понуда јавним огласом, по тржишним условима, у складу са овим законом.

Отуђење грађевинског земљишта из става 1. овог члана, када је власник грађевинског земљишта у јавној својини Република Србија, спроводи Републичка дирекција за имовину Републике Србије, односно надлежни орган аутономне покрајине, када је власник грађевинског земљишта у јавној својини аутономна покрајина. Отуђење грађевинског земљишта, када је власник грађевинског земљишта у јавној својини јединица локалне самоуправе спроводи јединица локалне самоуправе.

Поступак, услове, начин и програм отуђења грађевинског земљишта у јавној својини аутономне покрајине, односно јединице локалне самоуправе, уређује аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе.

Рок за подношење пријава за јавно надметање, односно прикупљање понуда из става 1. овог члана, не може бити краћи од 30 дана од дана јавног оглашавања.

Грађевинско земљиште у јавној својини се отуђује лицу које понуди највећу цену за то земљиште, која се накнадно не може умањивати. Под умањењем највеће цене не сматра се попуст који одобрава власник грађевинског земљишта у јавној својини за једнократно плаћање одређене цене, у складу са подзаконским актом или општим актом власника земљишта којим се уређује располагање грађевинским земљиштем.

Изузетно од одредбе става 9. овог члана, јединица локалне самоуправе може отуђити неизграђено грађевинско земљиште по цени која је мања од тржишне цене или отуђити грађевинско земљиште без накнаде, уз претходно прибављену сагласност Владе, ако се ради о реализацији инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој.

Ближе услове и начин за отуђење грађевинског земљишта из става 10. овог члана прописује Влада, у складу са прописима о контроли државне помоћи.

Изузетно од одредбе става 9. овог члана, Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе, могу отуђити грађевинско земљиште по цени која је мања од тржишне цене или отуђити без накнаде, када се ради о испуњавању уговорних обавеза насталих до дана ступања на снагу овог закона, по основу уговора у коме је Република Србија једна од уговорних страна, односно отуђити или дати у закуп по цени, односно закупнини која је мања од тржишне цене или отуђити или дати у закуп без накнаде када се ради о реализацији пројеката за изградњу објеката од значаја за Републику Србију, као и када се ради о међусобном располагању између власника грађевинског земљишта у јавној својини. Ближе услове, начин и поступак отуђења грађевинског земљишта прописује Влада.

О отуђењу или размени грађевинског земљишта у јавној својини, по спроведеном поступку јавног надметања, прикупљања понуда или непосредне погодбе, надлежни орган доноси одлуку, која се доставља свим учесницима у поступку јавног надметања, односно прикупљања понуда.

Власник грађевинског земљишта у јавној својини и лице коме се грађевинско земљиште отуђује, закључују уговор у року од 30 дана од дана доношења одлуке из става 13. овог члана.

Власник грађевинског земљишта у јавној својини ближе уређује услове, поступак, начин и садржину уговора о отуђењу или давању у закуп.

Учесник јавног надметања, односно учесник у поступку прикупљања понуда који сматра да је грађевинско земљиште отуђено или дато у закуп супротно одредбама овог закона, те да му је на тај начин повређено право, може поднети надлежном суду

тужбу за поништај уговора у року од осам дана од сазнања за закључење уговора, а најкасније у року од 30 дана од дана закључења уговора.

Грађевинско земљиште се прибавља у јавну својину у складу са одредбама Закона о јавној својини које се односе на прибављање других непокретности у јавну својину.

Имајући у виду значај наведеног пројекта за развој ГО Нишка Бања и Града Ниша, приликом расписивања јавног огласа, потребно је водити рачуна о финансијском и пословном капацитету понуђача, укључујући и искуство у изградњи и управљању објектима овог типа у региону.

Јавним огласом је потребно предвидети као услов између осталог и референце понуђача, односно као услов за учешће предвидети да је понуђач већ изградио или управљо бар једним туристичко- рекреативним комплксом вредности од најмање 5 милиона еура.

Чл. 35 Закона о јавној својини (''Сл. Гласник РС'' бр. 72/11, 88/13, 105/2014, 104/2016 – др. Закон и 108/2016)

Услови прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давање у закуп ствари у јавној својини, као и поступци јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда, ближе се уређују уредбом Владе.

Чл. 15 Одлуке о грађевинском земљишту (''Сл. Лист Града Ниша'' бр. 18/2016)

Отуђење неизграђеног грађевинског земљишта спроводи се јавним оглашавањем, у

поступку јавног надметања или прикупљања понуда јавним огласом.

Грађевинско земљиште се отуђује непосредном погодбом у случајевима прописаним законом.

Уредбе о условима, начину и поступку под којим се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности (''Службени гласник РС'' бр. 61/2015 и 88/2015)

Чланом 7 ст. 1 Уредбе прописано је да се грађевинско земљиште може отуђити ради изградње објеката у функцији реализације инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој.

Чланом 9 ст. 1 наведене Уредбе је прописано да су пројекти локалног економског развоја из члана 7. став 1. тачка 1 пројекти који су од посебног значаја за реализацију привредног развоја Републике Србије и локалног економског развоја, чијом реализацијом се повећава број запослених у привреди за најмање 1% и сразмерно увећавају јавни приходи.

Чланом 9 ст. 2 је прописано да када јединица локалне самоуправе у свом саставу има градске општине, проценат повећања броја запослених из става 1. овог члана односи се на градску општину.

Чланом 10 Уредбе је прописано да износ умањења тржишне вредности цене, за пројекте локалног економског развоја из члана 7. став 1. тачка 1) ове уредбе не може бити већи од очекиваног износа увећања јавних прихода по основу реализације тог пројекта, односно инвестиције, у периоду од пет година од почетка реализације пројекта, односно инвестиције.

2. МАКРОЕКОНОМСКИ ОСВРТ

2.1. МАКРОЕКОНОМСКИ ОКВИР

Три највећа структурна проблема економије Србије су: недовољан привредни раст, превелики фискални дефицит уз брзо растући јавни дуг и висок ниво незапослености[1]. Од 2015. године су евидентирана одређена побољшања поменутих индикатора. Привредна активност је започела опоравак након рецесије из 2014. године и раст бруто домаћег производа (БДП-а) у 2015. износио је 0,8%, а 2,8% у 2016. (Табела1). Фискални дефицит смањен је на 3,7% БДП-а са 6,6% БДП-а из 2014. године.

Табела 1. БРУТО ДОМАЋИ ПРОИЗВОД У РСД, 2011 - 2015.

	Текуће цене, укупно, мил. РСД	По становнику, РСД	Стопе реалног раста, %
2011	3407563,2	470884	1,4
2012	3584235,8	497707	-1,0
2013	3876403,4	540902	2,6
2014	3908469,6	548035	-1,8
2015	4043467,8	569873	0,8
2016*	4200197,0	593552	2,8

**Процена – као збир четри квартала*

Извор: *Републички завод за статистику (РЗС)*

Привредна активност од 2010. до 2015. из које су искључени једнократни утицаји већ шест година је била у доста стабилној стагнацији – односно остварила је просечан годишњи раст од 0,3%. При томе те „очишћене“ стопе раста у посматраном периоду заправо и нису много осцилирале по годинама - кретале су се у релативно уском коридору од -1% из 2014. године до 1,4% из 2011 године (Табела 2).

Табела 2. Србија: Раст БДП без једнократних чинилаца, 2010-2015

	Раст БДП-а (%)	Раст БДП-а (%) без једнократних чинилаца	Пољопривреда (допринос расту БДП,п.п.)	Поплаве (допринос расту БДП-а, п.п.)
2010	0,6	0,1	0,5	-
2011	1,4	1,4	0,1	-
2012	-1,0	0,5	-1,5	-
2013	2,6	0,5	2,1	-

[1] *Економски опоравак, запосленост и фискална консолидација: Поуке из 2015.године и изгледи за 2016. и 2017.годину - Фискални савет Републике Србије Радни документ, март 2016.годину*

2014	-1,8	-1,0	0,2	-1,1
2015	0,8	0,5	-0,8	1,1

Извор: *обрачун на основу података РЗС*

Србија је једна од ретких земаља Централне и Источне Европе која након избијања светске економске кризе (2008. и 2009.године) до 2015. године није успела да

успостави и трајније одржи привредни опоравак, односно врати се на стабилну путању раста БДП-а. Повремене епизоде благог приведног опоравка по правилу су биле прекидане двема новим рецесијама, након завршетка првог таласа кризе. Последица оваквих привредних трендова било је и то да је Србија (уз Хрватску и Словенију) остала у малој групи земаља Централне и Источне Европе које ни након 2015. године још увек нису достигле ниво економске активности из 2008. године (Табела 3).

Табела 3. Централна и Источна Европа: кумулативни раст БДП-а, 2008-2015

	БДП 2015/ БДП 2008
Пољска	123,6
Албанија	118,5
Македонија	115,3
Словачка	111,0
Естонија	105,4
Црна Гора	105,3
Чешка	103,7
Босна и Херцеговина	103,4
Литванија	103,2
Румунија	103,0
Бугарска	102,4
Мађарска	102,3
Летонија	100,0
Србија	99,0
Словенија	95,3
Хрватска	88,2
Пондерисани просек	110,2

Извор: *на основу података из базе ММF-а*

Низак привредни раст заправо је трајнија карактеристика привредних кретања у Србији од завршетка првог таласа кризе (2010. године) па до 2015.године. Привредни раст Србије у 2015. од око 0,8% као и остварени раст у 2016. години од 2,8% спорији су у односу на све друге упоредиве земље Централне и Источне Европе.

2.1.1. БРУТО ДОДАТА ВРЕДНОСТ ПО ДЕЛАТНОСТИМА И БРУТО ДОМАЋИ ПРОИЗВОД

Презентовани подаци у наредним табелама за бруто домаћи производ (БДП), дати су по секторима Класификације делатности и по агрегатима његове употребе, за период 2011-2014, у текућим и сталним ценама.

БРУТО ДОДАТА ВРЕДНОСТ ПО ДЕЛАТНОСТИМА И БРУТО ДОМАЋИ ПРОИЗВОД, 2011 - 2014. Текуће цене, мил. РСД

	2011	2012	2013	2014
Пољопривреда, шумарство и рибарство	306607,7	269999,8	305519,7	302226,3
Рударство	51831,6	57980,3	58834,6	43385,8
Прерађивачка индустрија	481716,9	542933,2	623325,6	613437,3
Снабдевање електричном енергијом, гасом и паром	100457,8	103710,5	138806,1	112643,5
Снабдевање водом и управљање отпадним водама	40768,2	43570,1	46512,0	47908,4
Грађевинарство	171627,4	161988,1	165598,3	167087,8
Трговина на велико и мало и поправка моторних возила	324017,6	345902,6	377600,8	387046,2
Саобраћај и складиштење	137839,1	136835,4	161874,3	152258,5
Услуге смештаја и исхране	35490,6	41937,7	41131,9	41578,5
Информисање и комуникације	147936,7	160546,6	168487,0	168225,6
Финансијске делатности и делатност осигурања	109907,3	107433,1	102544,6	119669,0
Пословање некретнинама	305908,0	328051,4	335956,0	350769,3
Стручне, научне, иновационе и техничке делатности	103892,5	112803,5	119999,6	124294,3
Административне и помоћне услужне делатности	48561,5	54208,2	56365,0	58105,1
Државна управа и обавезно соц.осигурање	127881,0	142386,1	148740,0	148958,3
Образовање	114090,1	122811,9	128867,9	131111,5
Здравствена и социјална заштита	179257,9	183691,4	191270,8	188811,1
Уметност, забава и рекреација	31427,4	36322,7	38428,7	41484,2
Остале услужне делатности	47290,5	48447,0	50390,6	54560,8
Делатност домаћинства као пословдавца	2809,8	3011,0	3264,8	3615,5
Делатност екстеритор. организација и тела	-	-	-	-
Бруто додата вредност (БДВ)	2869319,5	3004570,7	3263518,5	3257176,8

Порези на производе	573369,2	605840,3	638936,5	675991,0
Субвенција на производе (-)	35125,6	26175,2	26051,6	24698,3
БРУТО ДОМАЋИ ПРОИЗВОД (БДВ)	**3407563,2**	**3584235,8**	**3876403,4**	**3908469,6**

Извор: *РЗС*

По делатностима, у сектору саобраћаја и складиштења остварен је реални раст бруто додате вредности од 2,8%, сектору пољопривреде, шумарства и рибарства, 2,0%, а у сектору трговине на велико и мало и поправке моторних возила,0,7%. Највећи реални пад бруто додате вредности забележен је у сектору снабдевања електричном енергијом, гасом и паром, 28,8%, сектору рударства, 23,3%, а у сектору прерађивачке индустрије, 2,1%.

БРУТО ДОДАТА ВРЕДНОСТ ПО ДЕЛАТНОСТИМА И БРУТО ДОМАЋИ ПРОИЗВОД, 2011-2014. Стопе реалног раста, %

	2011	2012	2013	2014
Пољопривреда, шумарство и рибарство	0,9	-17,3	20,9	2,0
Рударство	15,7	6,2	1,3	-23,3
Прерађивачка индустрија	1,9	7,7	5,7	-2,1
Снабдевање електричном енергијом, гасом и паром	3,7	-2,5	13,0	-28,8
Снабдевање водом и управљање отпадним водама	4,3	0,3	-0,8	1,2
Грађевинарство	5,9	-9,8	-3,9	-1,5
Трговина на велико и мало и поправка моторних возила	0,4	0,8	1,5	0,7
Саобраћај и складиштење	-0,3	-7,7	7,6	2,8
Услуге смештаја и исхране	-8,4	12,1	-8,1	-2,4
Информисање и комуникације	2,6	2,8	-0,1	-3,9
Финансијске делатности и делатност осигурања	-1,6	-8,0	-9,5	-2,8
Пословање некретнинама	0,5	1,0	1,0	-1,3
Стручне, научне, иновационе и техничке делатности	4,0	3,3	-1,5	1,3
Административне и помоћне услужне делатности	-1,9	5,2	-4,3	0,0
Државна управа и обавезно соц. осигурање	1,2	4,6	2,3	-1,4

Образовање	1,5	1,7	1,4	0,8
Здравствена и социјална заштита	3,0	0,1	0,2	0,7
Уметност, забава и рекреација	-7,3	8,0	-2,0	1,2
Остале услужне делатности	-3,5	-3,6	-4,5	2,7
Делатност домаћинства као пословдавца	-6,0	-0,6	0,6	7,6
Делатност екстериторијалних организација и тела	-	-	-	-
Бруто додата вредност (БДВ)	1,5	-0,8	3,3	-2,0
Порези на производе	1,1	-3,1	-0,2	-0,7
Субвенција на производе (-)	1,4	-18,2	19,0	0,2
БРУТО ДОМАЋИ ПРОИЗВОД (БДВ)	1,4	-1,0	2,6	-1,8

Извор: *РЗС*

У међународним поређењима обично се сектори Класификације делатности групишу у три велика сегмента (тј. нивоа агрегирања): пољопривреду, индустрију и услуге, па њихове додате вредности можемо мерити у односу на укупан БДВ – по делатностима.

У пољопривреду су укључени и шумарство и рибарство, чије је учешће у БДВ-у мало. Овај сегмент у посматраном периоду у структури показује варијације с обзиром на сезонски карактер пољопривреде и у укупном БДВ-у у 2014. години учествује са 9,3%.

Други сегмент обухвата: рударство, прерађивачку индустрију,снабдевање електричном енергијом, гасом и паром, снабдевањеводом и управљање отпадним водама и грађевинарство. Његово учешће у БДВ-у у 2014. години износило је 30,2%.

Остале активности сврстане су у услуге које све више добијају на значају, са учешћем у БДВ-у од 60,5% у 2014.години и оне имају највећи утицај на кретање БДП.

БРУТО ДОДАТА ВРЕДНОСТ ПО ИНСТИТУЦИОНАЛНИМ СЕКТОРИМА, 2011 - 2014.

	2011	2012	2013	2014
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	**2869319,5**	**3004570,7**	**3263518,5**	**3257176,8**
Нефинансијски сектор	1551654,1	1663018,1	1894160,9	1822359,4
Финансијски сектор	107935,6	105350,6	100409,6	117375,0
Сектор државе	425899,7	452877,4	489445,3	469905,9
Сектор домаћинства	772623,7	770124,4	767700,3	831440,8
Сектор непрофитних институција које пружају услуге домаћинствима (НПИД)	11206,5	13200,1	11802,4	16095,7

Структура у %

	2011	2012	2013	2014
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	100,0	100,0	100,0	100,0
Нефинансијски сектор	54,1	55,3	58,0	55,9
Финансијски сектор	3,8	3,5	3,1	3,6
Сектор државе	14,8	15,1	15,0	14,4
Сектор домаћинства	26,9	25,6	23,5	25,5
Сектор непрофитних институција које пружају услуге домаћинствима (НПИД)	0,4	0,4	0,4	0,5

У структури бруто додате вредности (БДВ) по институционалним секторима, највеће учешће, од око 50%, у посматраном периоду има нефинансијски сектор (54,1% у 2011. и 55,9% у 2014. години). Нефинансијски сектор претежно обухвата привредна друштва и задруге, огранке страних правних лица и друга правна лица.

Финансијски сектор обухвата Народну банку Србије, пословне банке, друштва за осигурање, берзе и брокерско-дилерска друштва, приватне пензијске фондове, затим отворене и затворене инвестиционе фондове и друштва за управљање фондовима, као и друге финансијске организације. Њихово учешће у укупном БДВ-у креће се између 3,8% у 2011. и 3,6% у 2014. години.

Сектор државе, који садржи и издатке за одбрану, углавном обухвата директне и индиректне буџетске кориснике, као и друге припадајуће јединице по критеријумима секторизације. У формирању БДВ-а у 2011. години учествује са 14,8%, а у 2014. са 14,4%.

У сектору домаћинстава, који обухвата делатност пољопривредних газдинстава и предузетника, укључена је и импутирана вредност стамбених услуга. У 2011. години учешће овог сектора у укупном БДВ-у по секторима, износило је 26,9%, док је у 2014. години ово учешће било 25,5%.

Сектор непрофитних институција које пружају услуге домаћинствима (НПИД), иако обухвата велики број субјеката, најмањи је по економској снази и у последњих неколико година бележи константно учешће од 0,4 – 0,5%.

2.1.2. БРУТО ДОМАЋИ ПРОИЗВОД У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ (2015.)

Бруто домаћи производ у 2015. години износио је, у текућим ценама, 4 043 467,8 мил. РСД. У односу на претходну годину, БДП номинално је већи за 3,5%. Реални раст БДП-а у 2015. години, у односу на претходну годину, износио је 0,8%.

Посматрано по делатностима, у 2015. години најзначајније учешће у формирању БДП-а имају: сектор прерађивачке индустрије, 15,6%, сектор трговине на велико и мало и поправке моторних возила, 10,2%, сектор пословања некретнинама, 8,9%, и сектор пољопривреде, шумарства и рибарства, 6,8%.

С друге стране, у употреби БДП-а учешће издатака за личну потрошњу домаћинстава је 73,8%, издатака за финалну потрошњу државе, 16,2%, бруто инвестиција у основне фондове, 17,7%, извоза робе и услуга, 46,7% и увоза робе и услуга, 56,4%.

По делатностима, у 2015. години у сектору рударства остварен је реални раст бруто додате вредности од 10,5%, сектору снабдевања електричном енергијом, гасом и паром, 9,9%, сектору услуга смештаја и исхране, 6,2%, а у сектору трговине на велико и мало и поправке моторних возила, 2,1% и сектору прерађивачке индустрије, 1,9%.

Највећи реални пад бруто додате вредности забележен је у сектору пољопривреде, шумарства и рибарства, 7,7%, а у сектору административних и помоћних услужних делатности и сектору уметности, забаве и рекреације, по 2,2%.

Посматрано са расходне стране, највећи реални раст бележе извоз робе и услуга, 10,2%, и увоз робе и услуга, 9,3%, док бруто инвестиције у основне фондове имају такође реалан раст, 5,6%; реални пад имају издаци за финалну потрошњу државе, 1,5%.

Процењено је да је укупна економска активност у 2016. години, мерена бруто домаћим производом и исказана у сталним ценама, остварила реални раст од 2,8% у односу на претходну годину.

2.1.3. ИНВЕСТИЦИЈЕ

Да би се успоставио висок и одржив привредни раст, кључно је да се прво успостави и одржи тренд снажног повећања инвестиција.

У 2015. години инвестиције су остариле висок раст који предњачи у односу на све друге компоненте БДП-а. Охрабрује и податак да је раст инвестиција у 2015. години широко распрострањен, обухвата како домаће тако и стране инвестиције, види се у грађевинарству, али и у куповини опреме – због чега постоје изгледи да је трајније природе, односно да најављује излазак привреде Србије из вишегодишње стагнације.

Међутим, и поред раста инвестиција у 2015. њихово учешће у БДП-у и у 2015. је на нивоу од око 18%, који је и даље рекордно низак у Централној и Источној Европи. Просечан ниво инвестиција у периоду 2010-2014. износио је 18,5% БДП-а, што није довољно за покретање привредног раста. У периоду пре кризе (2003. до 2008. године), када је просечна стопа раста БДП-а износила око 5,5%, учешће инвестиција у БДП-у Србије износило је око 22%.

Друге упоредиве земље Централне и Источне Европе, чије привреде после кризе у просеку расту знатно брже од српске, имале су просечне инвестиције од 2010. до 2014. године за 4 п.п. веће од Србије, односно 21,5% БДП-а. Србија након кризе има годишњи структурни мањак инвестиција од 7% БДП-а (ЕБРД у свом Транситион Репорт-у за 2015-16. годину) који је већи у односу на мањак инвестиција који постоји и у другим европским транзиционим економијама.

Према резултатима годишњег истраживања „Инвестиције у основне фондове“, **остварене инвестиције у Републици Србији у 2015**. години веће су за 5,4% него у претходној години, док остварене инвестиције у нове основне фондове показују раст у 2015. години, у односу на претходну годину за 6,2%.

Посматрано по регионима, 56,5% инвестиција остварено је у Београдском региону, 24,5% у Региону Војводине, 10,3% у Региону Шумадије и Западне Србије и 8,7% у Региону Јужне и Источне Србије.

Посматрано по делатностима, највеће учешће на нивоу Републике Србије у оствареним инвестицијама у основне фондове забележено је у сектору прерађивачке индустрије (21,2%), сектору снабдевања електричном енергијом, гасом и паром (11,9%), сектору стручне, научне, иновационе и техничке делатности (11,2%), сектору информисања и комуникација (10,4%) и у сектору трговине на велико и мало и поправке моторних возила (8,5%).

Остварене **инвестиције у основне фондове у 2014. години у Републици Србији** номинално су мање за 4% у односу на 2013.годину (резултат истраживања „Годишњи извештај о инвестицијама у основне фондове“, које спроводи Републички завод за статистику).

Посматрано по делатностима, највеће учешће на нивоу Републике Србије у оствареним инвестицијама у основне фондове 2014. године забележено је у сектору

прерађивачке индустрије, 21,1%, затим следи сектор снабдевања електричном енергијом, гасом и паром, 11,8%, сектор трговине на велико и мало и поправка моторних возила,11,4%, сектор рударства, 8,4%, сектор информисања и комуникације, 8%, сектор стручних, научних, иновационих и техничких делатности, 7,8%, сектор саобраћаја и складиштења, 7,2%, сектор државне управе и обавезног социјалног осигурања, 6,5%, сектор грађевинарства, 3,8%, сектор пољопривреде, шумарства и рибарства, 3,6%, сектор финансијских делатности и делатности осигурања, 2,4%, сектор административних и помоћних услужних делатности, 1,7%, сектор снабдевања водом и управљања отпадним водама, 1,6%, итд.

По карактеру изградње, највише инвестиција уложено је у изградњу и набавку нових капацитета, 44,4%, затим у реконструкцију, модернизацију, доградњу и проширење постојећих капацитета, 37,8%, и у одржавање нивоа коришћених капацитета, 17,7%.

Посматрано по изворима финансирања, највеће учешће у укупним исплатама за инвестиције у основне фондове имају исплате из сопствених средстава, 74,7%.

ОСТВАРЕНЕ ИНВЕСТИЦИЈЕ У НОВЕ ОСНОВНЕ ФОНДОВЕ ПО ТЕХНИЧКОЈ СТРУКТУРИ, ДЕЛАТНОСТИ И СЕДИШТУ ИНВЕСТИТОРА 1)2), 2014. **мил. РСД**

	Укупно	Зграде и остале грађевине	Опрема с монтажом			Остало
			Свега	Домаћа	Увозна	
УКУПНО	535986,2	204982,5	280773,9	161941,1	118832,8	50229,9
Пољопривреда, шумарство и рибарство	19448,5	6435,9	7954,3	5651,2	2303,4	5058,0
Рударство	45274,5	14661,5	26511,7	16737,0	9774,7	4101,2
Прерађивачка индустрија	113011,1	33541,5	74023,9	31454,3	42569,6	5445,6
Снабдевање електричном енергијом, гасом и паром	63342,3	9378,7	49922,9	30724,8	19198,0	4040,7
Снабдевање водом и управљање отпадним водама	8310,1	4461,9	3664,6	2274,4	1390,3	183,6
Грађевинарство	20324,9	10362,4	6766,5	5186,9	1579,6	3196,0
Трговина на велико и мало и поправка моторних возила	61185,8	25688,8	33256,0	26389,0	6867,0	2241,0
Саобраћај и складиштење	38349,1	15742,2	21546,9	11941,7	9605,2	1060,0
Услуге смештаја и исхране	5402,6	3962,9	1415,7	1153,6	262,1	24,0
Информисање и комуникације	43007,4	4371,2	22917,3	13177,5	9739,9	15718,9
Финансијске делатности и делатност осигурања	12837,0	6028,9	3514,0	2539,6	974,4	3294,1
Пословање некретнинама	1862,2	1156,3	165,8	105,5	60,3	540,1
Стручне, научне, иновационе и техничке делатности	41824,5	36614,4	3523,4	2492,2	1031,2	1686,7
Административне и помоћне услужне	8961,2	898,6	7993,1	2285,2	5707,9	69,6

делатности						
Државна управа и обавезно соц.осигурање	34573,8	25792,6	5636,7	2759,2	2877,5	3144,4
Образовање	4332,4	2020,0	2193,6	1651,7	541,8	118,8
Здравствена и социјална заштита	7893,9	2488,7	5365,5	3837,4	1528,1	39,8
Уметност, забава и рекреација	5644,2	1294,9	4145,7	1370,2	2775,5	203,6
Спортске, забавне и рекреативне делатности	3453,9	799,3	2589,0	160,0	2429,1	76,5
Остале услужне делатности	400,9	81,1	256,0	209,6	46,4	63,8

Извор: *РЗС*

1) Остварене инвестиције у нове и половне основне фондове представљају вредност ефективно извршене изградње, израде или набавке објеката, опреме и осталих основних фондова, без обзира на то да ли су завршене и да ли је њихова исплата извршена.

2) Подаци се односе на правна лица свих облика својине.

ОСТВАРЕНЕ ИНВЕСТИЦИЈЕ У НОВЕ ОСНОВНЕ ФОНДОВЕ ПО КАРАКТЕРУ ИЗГРАДЊЕ, ТЕХНИЧКОЈ СТРУКТУРИ, НАМЕНИ И ЛОКАЦИЈИ ИНВЕСТИЦИЈА, 2014.1)2)

мил. РСД

	Укупно	Карактер изградње			Техничка структура			
		нови капацитети	реконструкција	одржавање	Зграде и остале грађевине	Опрема с монтажом		остало
						домаћа	увозна	
УКУПНО	479145,5	21299,2	181295,5	84910,8	185096,9	138664,1	118832,8	36549,7
Пољопривреда, шумарство и рибарство	16627,8	6656,4	8504,3	1467,2	5095,1	6127,1	2287,4	3118,2
Рударство	17264,1	5538,2	4042,9	7683,1	1758,8	10941,9	4126,9	436,5
Прерађивачка индустрија	130746,3	58917,3	35536,9	36292,0	40667,8	33224,4	50688,3	6165,8
Снабдевање електричном енергијом, гасом и паром	58711,8	23259,9	30760,4	4691,5	13847,4	26060,3	16956,6	1847,5
Снабдевање водом и управљање отпадним водама	8735,4	5264,6	2919,1	551,8	5213,3	2046,0	1389,8	86,3
Грађевинарство	57034,2	41249,8	12909,4	2875,0	50907,7	3956,7	2023,5	146,3
Трговина на велико и мало и поправка моторних возила	43886,1	18031,6	15481,9	10372,5	20060,3	16064,0	6573,3	1188,4
Саобраћај и складиштење	30425,0	7065,7	22298,2	1061,2	9622,0	9463,2	10530,5	809,4
Услуге смештаја и исхране	5451,4	2580,8	2626,7	243,9	3994,8	1168,1	265,3	23,2
Информисање и комуникације	43159,5	17070,3	19708,8	6380,4	4386,6	13347,8	9740,7	15684,5
Финансијске делатности и делатност осигурања	11189,1	5254,5	4973,2	961,5	4444,0	2479,3	973,6	3292,2
Пословање некретнинама	1838,1	1076,1	557,4	204,5	1682,5	84,5	63,5	7,6
Стручне, научне, иновационе и техничке делатности	12673,6	6577,1	4098,4	1998,1	5917,5	2643,9	3320,7	794,4
Административне и помоћне услужне	8516,9	6981,7	1048,7	486,6	758,5	1981,4	5722,9	54,1

делатности								
Државна управа и обавезно соц.осигурање	16066,3	2701,9	7520,2	5844,9	9414,9	2550,8	1563,9	2536,8
Образовање	5767,9	1439,3	2997,7	1330,9	3534,5	1618,9	541,8	72,7
Здравствена и социјална заштита	7744,3	2437,7	3411,8	1894,8	2408,6	3768,0	1528,1	39,7
Уметност, забава и рекреација	2986,4	772,3	1744,8	469,3	1308,3	985,3	490,0	202,7
Спортске, забавне и рекреативне делатности	1164,4	537,8	441,8	184,8	822,9	121,8	143,6	76,1
Остале услужне делатности	321,2	64,1	154,7	102,4	79,4	152,6	46,1	43,2

Извор: *РЗС*

[1] Остварене инвестиције у нове основне фондове односе се на набавке основних фондова који још нису били предмет купопродаје између непосредних корисника тих добара (набавке извршене непосредно од извођача грађевинских радова и произвођача опреме или основни фондови произведени у сопственој режији). Обухвата се и половна опрема набављена у иностранству, инвестиције у значајнија побољшања постојећих основних фондова, инвестиције у значајнија побољшања земљишта и трошкови преноса власништва земљишта (није укључена вредност откупа земљишта).

[2] Подаци се односе на правна лица свих облика својине.

[3] Подаци се односе и на модернизацију, доградњу и проширење капацитета.

2.1.4. КРЕТАЊЕ ЗАПОСЛЕНОСТИ И НЕЗАПОСЛЕНОСТИ

У периоду 2008 - 2011, запосленост бележи негативан тренд, затим стагнира да би 2015.године дошло до раста од 7,8% у односу на 2014.годину. Стопа незапослености (лица радног узраста 15 - 64 године) посматрана у периоду од 2014 – 2016. опада и то од 19,2% на 17,7% у 2015.години да би 2016.године износила 15,9% (по подацима из Анкете о радној снази Националне службе за запошљавање).

Табела 4. Србија: Број запослених 2008-2015, ревидирани подаци -годишњи просек

	Укупан број запослених Србија	Регион Јужне и Источне Србије	Нишавска област	Град Ниш
2008	2081676	382360	103806	84518
2009	1984740	358336	98074	80919
2010	1901198	334813	89206	74243
2011	1866170	330707	84193	70451
2012	1865614	333283	84551	70384
2013	1864783	333102	87691	72921
2014	1845494	325849	85329	70627
2015	1882825			

Извор: НСЗ, подаци из Анкете о радној снази

Кретање запослености је још неповољније на нивоу Региона Јужне и Источне Србије, Нишавске области и Града Ниша, јер још увек није достигнут ниво запослености из 2008.године. Стопа незапослености у 2016.години за Нишавску област је 19,4%, а неповољнија је једино у Рашкој и Борској области.

РЕГИСТРОВАНА ЗАПОСЛЕНОСТ 2011 - 2015. РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Годишњи просек

	2011	2012	2013	2014	2015*
Запослени, укупно (у правним лицима, лица која самостално обављају делатност, предузетници и запослени код њих)	**1866170**	**1865614**	**1864783**	**1845494**	**1882825**
Пољопривреда, шумарство и рибарство	42142	40629	40599	38960	36617
Рударство	24270	24908	24897	24479	24607
Прерађивачка индустрија	393377	382075	378419	369003	377488
Снабдевање електричном енергијом, гасом и паром	31554	32057	32047	31498	28323
Снабдевање водом и управљање отпадним водама	38930	39801	41928	41948	38402
Грађевинарство	103655	97846	92883	88652	88096
Трговина на велико и мало и поправка моторних возила	303150	302774	296296	295293	313356
Саобраћај и складиштење	117736	116486	117252	117756	117446
Услуге смештаја и исхране	54008	54701	55308	54772	63830
Информисање и комуникације	46318	49946	50691	51628	53308
Финансијске делатности и делатност осигурања	46200	46668	44481	42062	45928
Пословање некретнинама	4416	4337	4388	4871	4807
Стручне, научне, иновационе и техничке делатности	86155	88832	91183	89117	84216
Административне и помоћне услужне делатности	47359	51430	58993	62704	78608
Државна управа и обавезно соц.осигурање	152847	157663	161132	159491	160788
Образовање	140281	141163	142996	143725	132963
Здравствена и социјална заштита	169380	169415	168934	167546	164755
Уметност, забава и рекреација	26841	27206	27772	27171	31913
Остале услужне делатности	37554	37677	34634	34818	37382
Регистровани индивид. пољопривредници	...	...	...	...	113058

Извор: РЗС 2015.г.- Истраживање о регистрованој заполсености(засновано на подацима Централног регистра обавезног социјалног осигурања (ЦРОСО). 2011-2014.г. – Ревидирани подаци полугодишњих истраживања о запосленима и зарадама запослених (РАД-1/П и АРАД-1/П),према новој методологији која је усклађена са стандардима Европске уније).
**Претходни резултати*

У Србији је највећи проблем популација становништва са средњом стручном спремом пошто чине скоро 60% свих запослених, посматрајући квалификациону структуру запослених, али истовремено и 2/3 од укупно незапослених лица, посматрајући структуру незапослених.

Према подацима Националне службе за запошљавање (НЗС), у Србији је незапослено 34,9% младих, што је 2,3 пута више од опште незапослености. Стопа незапослености младих у Србији је већа од европског просека где износи око 18,5%.

Стопе незапослености

РЕПУБЛИКА СРБИЈА	2016		
	15 и више година	Млади (15-24)	Лица радног узраста (15-64)
Укупно	15,3	34,9	15,9
Мушко	14,6	32,2	15,3
Женско	16,1	39,5	

Извор:НСЗ

Основни показатељи тржишта рада у 2014. и 2015. години
- Ревидирани резултати-

	2014					2015				
	I кв.	**II кв.**	**III кв.**	**IV кв.**	**Год. просек**	**I кв.**	**II кв.**	**III кв.**	**IV кв.**	**Год. просек**
	(у хиљадама)									
Активни	3117,4	3212,1	3199,2	3141,8	3167,6	3091,6	3129,9	3147,2	3135,6	3126,1
Запослени	2453,6	2548,3	2626,8	2609,0	2559,4	2504,1	2587,8	2623,9	2580,8	2574,2
Незапослени	663,7	663,8	572,4	532,8	608,2	587,5	542,1	523,3	554,8	551,9
Неактивни	2992,7	2890,6	2896,1	2946,8	2931,6	2989,6	2941,9	2900,2	2903,7	2933,9
	(у процентима)									
Стопа активности*	51,0	52,6	52,5	51,6	51,9	50,8	51,5	52,0	51,9	51,6
Стопа запослености**	40,2	41,8	43,1	42,9	42,0	41,2	42,6	43,4	42,7	42,5
Стопа незапослености***	21,3	20,7	17,9	17,0	19,2	19,0	17,3	16,6	17,7	17,7
Стопа неактивности****	49,0	47,4	47,5	48,4	48,1	49,2	48,5	48,0	48,1	48,4
Стопа неформалне запослености*****	19,7	20,4	22,8	21,8	21,2	19,7	19,7	21,5	20,4	20,4

*** Стопа активности** представља удео запослених и незапослених у укупном становништву старом 15 и више година.

**** Стопа запослености** представља удео запослених у укупном становништву старом 15 и више година.

*** **Стопа незапослености** представља удео незапослених у укупном броју активних становника (запослени и незапослени).

**** **Стопа неактивности** представља удео лица неактивних на тржишту рада у укупном становништву старом 15 и више година.

***** **Стопа неформалне запослености** представља удео лица која раде без формалног уговора о раду у укупном броју запослених. Ова категорија обухвата запослене у нерегистрованим фирмама, запослене у регистрованим фирмама, али без формалног уговора о раду и без социјалног и пензионог осигурања, као и неплаћене помажуће чланове домаћинства.

1.Регистрована запосленост

Република Србија

	Број запослених	Промене у односу на претходну годину	
	ø 2016.	разлике	индекси
Регистрована запосленост - укупно	**2 009 785**	**20 168**	**101,0**
Запослени у правним лицима (у радном односу и ван радног односа)	1 597 366	9 928	100,6
Предузетници и запослени код њих и лица која самостално обављају делатност (у радном односу и ван радног односа)	323 313	14 456	104,7
Регистровани индувидуални пољопривредници	89 106	- 4 216	95,5

2. Запослени у правним лицима (привредна друштва, предузећа, задруге, установе и друге организације), лица која самостално обављају делатност, предузетници и запослени код њих

Република Србија

	Број запослених	Промене у односу на претходну годину	
	ø 2016.	разлике	индекси
Запослени у радном односу и ван радног односа - укупно	**1 920 679**	**24 384**	**101,3**
Свега запослени у радном односу	**1 856 098**	**23 493**	**101,3**
Запослени у правним лицима	1 535 208	9 350	100,6
Предузетници и запослени код њих и лица која самостално обављају делатност	320 890	14 143	104,6
Свега запослени ван радног односа	**64 581**	**891**	**101,4**
Запослени у правним лицима	62 158	578	100,9
Предузетници и запослени код њих и лица која самостално обављају делатност	2 423	313	114,8

Еидентно је да запосленост расте, како код лица у радном тако и ван радног односа, а највише код предузетника и запослених код њих и код лица која самостално обављају делатност (4,7% у односу на 2015.годину).

2.1.5. НИВО РЕГИОНАЛНЕ ЕКОНОМСКЕ РАЗВИЈЕНОСТИ

Мерење нивоа регионалне економске развијености у Републици Србији има посебан значај услед оштрих регионалних неједнакости у економском и социјалном развоју, које су последица различите економске структуре, продуктивности радне снаге и ефикасности пословања пословних субјеката у регионима републике.

Регионални БДП представља збир додате вредности свих локалних јединица које обављају делатност на територији датог рагиона (плус порези на производе умањени за субвенције за производе).

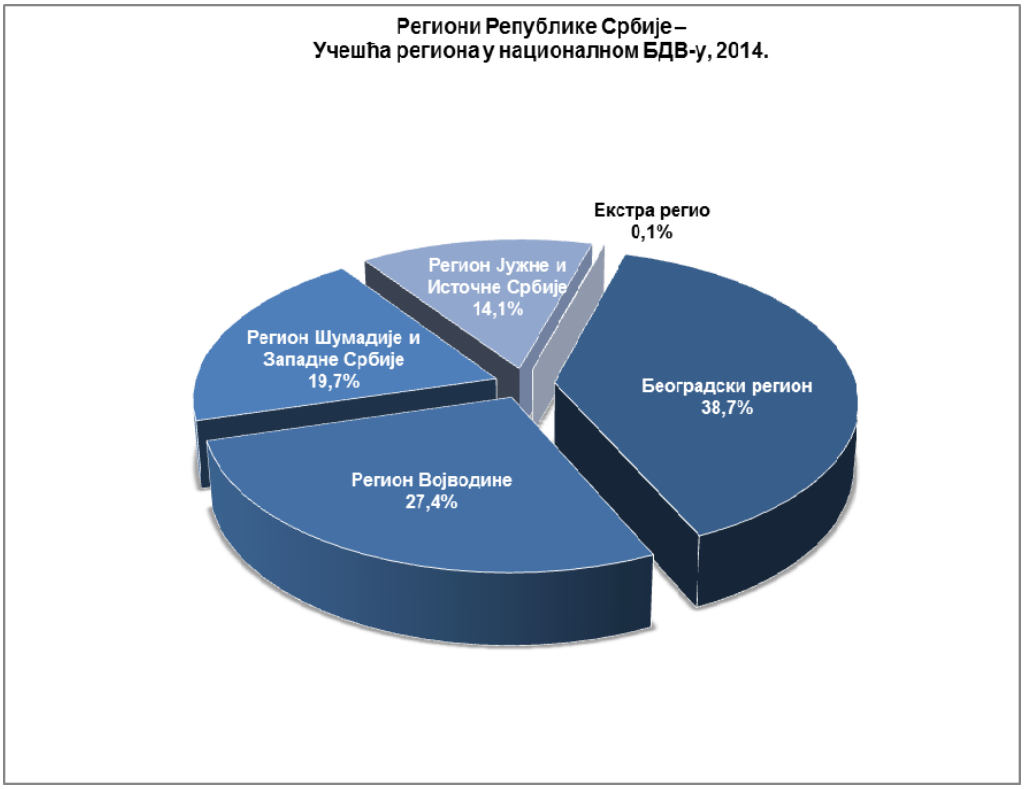
Регионални бруто домаћи производ, 2014-2015, прелиминарни резултати

Територија	БДП у мил. РСД		Индекс	Учешће		БДП по становнику у хиљ. РСД		БДП по становнику индекс нивоа РС=100	
	2015	2014	2015/2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	4043468	3908470	103.5	100.0	100.0	570	548	100.0	100.0
Београдски регион	1590947	1514166	105.1	39.3	38.7	947	904	166.2	164.9
Регион Војводине	1060389	1070479	99.1	26.2	27.4	561	563	98.4	102.7
Регион Шумадије и Западне Србије	809774	770165	105.1	20.0	19.7	411	387	72.1	70.7
Регион Јужне и Источне Србије	579655	551050	105.2	14.3	14.1	374	352	65.6	64.2
Екстра регио	2702	2609	103.5	0.1	0.1	-	-	-	-

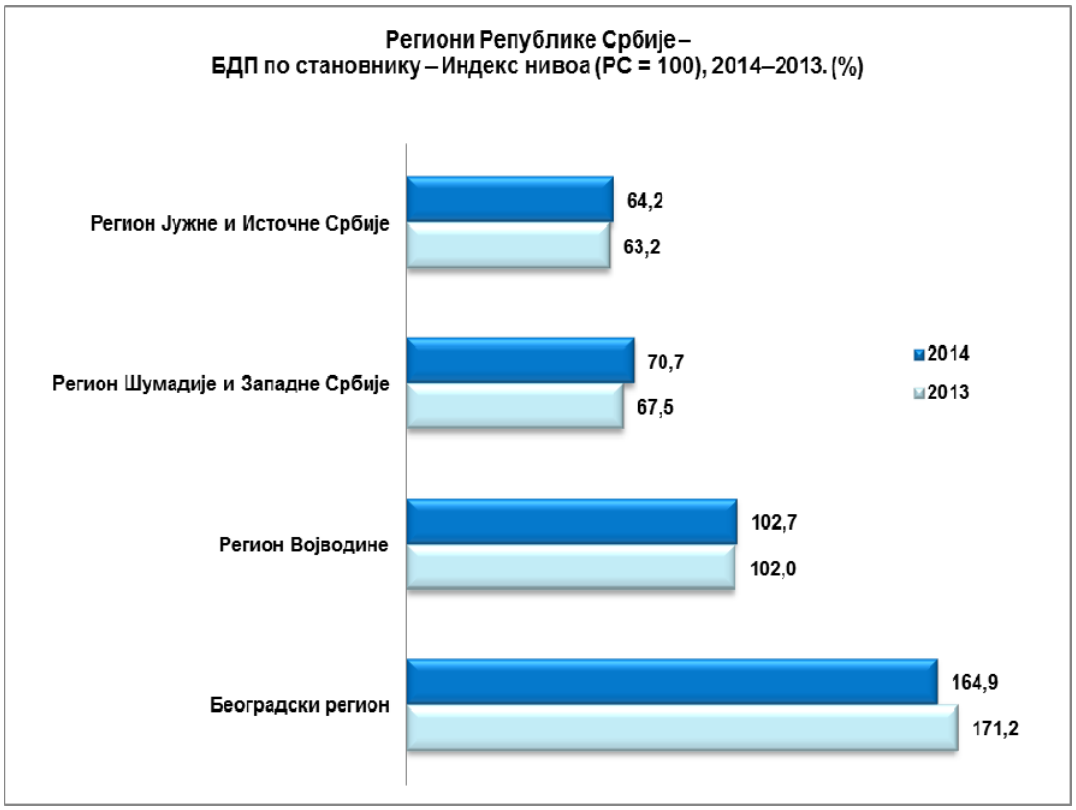
Извор: РЗС

Учешће појединих региона у БДП-у Републике Србије у 2014. години је следеће: Београдски регион заузима водеће место са 38,7%, иза њега је Регион Војводине са 27,4%, а за њима следе Регион Шумадије и Западне Србије са 19,7% и Регион Јужне и Источне Србије (Подунавска област, Браничевска област, Борска област, Зајечарска област, Нишавска област, Топличка област, Пиротска област, Јабланичка област и Пчињска област) са 14,1%.

Према резултатима обрачуна регионалног БДП за 2015.годину, вредност регионалног БДП-а и учешћа региона у вредности националног БДП-а износе: за Београдски регион 1590947 мил. дин. (39,3%), за Регион Војводине 1060389 мил. дин. (26,2%), за Регион Шумадије и Западне Србије 809774 мил. дин. (20%) и за Регион Јужне и Источне Србије 579655 мил. дин. (14,3%).



Привредни раст као дугорочна тенденција повећања производње роба и услуга у једној економији најчешће се изражава преко БДП по становнику.



Београдски регион са 904.000,00 динара БДП-а по глави становника има 64,9% већи *per capita* износ у односу на републички ниво. То је за око 6,4% мањи износ у

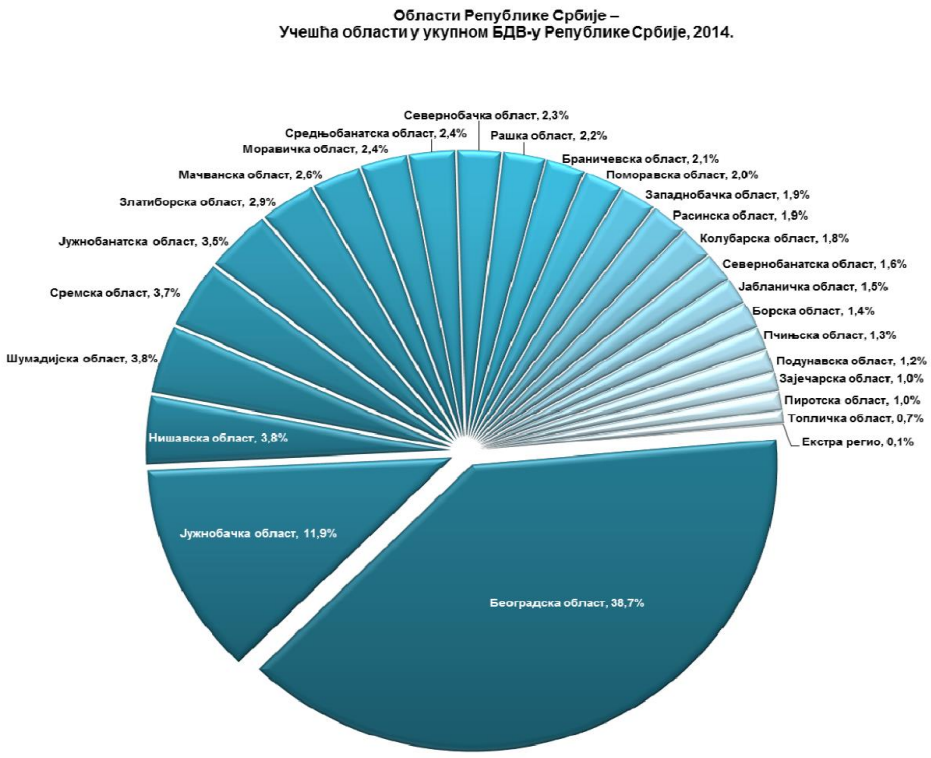
односу на податак из 2013. године. Индекс нивоа БДП-а *per capita1* за Регион Војводине је за око 2,7% већи у односу на републички ниво (563.000,00 дин.). За Регион Шумадије и Западне Србије индекс нивоа је 70,7% (387.000,00 дин.), што указује на увећање од 3,2% у односу на 2013. годину. За Регион Јужне и Источне Србије индекс нивоа је 64,2% (352 000,00 дин.), што је за 1% више у односу на 2013. годину, али је за 35,8% мање у односу на републички ниво.

Регионални БДП по становнику и индекси нивоа у 2015.години (РС = 100) према прелиминарним резултатима износе: за Београдски регион 947хиљ. дин. (166,2), за Регион Војводине 561 хиљ. дин. (98,4), за Регион Шумадије и Западне Србије 411 хиљ. дин. (72,1) и за Регион Јужне и Источне Србије 374 хиљ. дин. (65,6).

У међународним поређењима животног стандарда и општег нивоа конкурентности, БДП по становнику се изражава паритетима куповне снаге.

Регионални БДП изражен у PPS (паритет куповне снаге) а региони Републике Србије се посматрају у односу на индикаторе ЕУ28: сви региони су испод границе од 75% просека БДП-а по становнику у Европској унији. Водећи Београдски регион је на нивоу од 61,4%, а Регион Јужне и Источне Србије је испод 25% просека са 23,9%.

Разлика између бруто додате вредности (БДВ) и бруто домаћег производа (БДП) је у нето порезима на производе. У складу са регулативом Евростата, за ниво области (округа) исказује се БДВ.



Учешће Нишавске области у укупном БДВ-у Републике Србије 2014.године износи 3,8%, што је 10 пута мање у односу на учешће Београдске области (38,7%).

Ако посматрамо БДВ по становнику у 2014. години по областима Републике Србије: Нишавска област има 336 хиљ.РСД по становнику, што је 2,2 пута мање у односу на Београдску област (753 хиљ.РСД).

Посматрајући области Републике Србије и БДВ по становнику у 2014. години – Индекси нивоа: за Београдску област индекс новоа износи 164,9% а за Нишавску област 73,6%.

РЕГИОНИ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ, РЕГИОНАЛНА БДВ ПО ДЕЛАТНОСТИМА

2014.година (мил. РСД)

Назив делатности	Република Србија	Београдски регион	Регион Војводине	Регион Шумадије и Западне Србије	Регион Јужне и Источне Србије	Екстра регио
У К У П Н О	**3 257 177**	**1 261 851**	**892 098**	**641 828**	**459 225**	**2 175**
Пољопривреда, шумарство и рибарство	315 656	24 710	136 579	94 366	60 002	
Рударство,Прерађив. индустрија,Снабдевање елек. енергијом, гасом и паром, Снабдевање водом и управљање отпадним водама	808 148	201 417	287 805	190 804	128 122	
Грађевинарство	129 049	66 096	25 068	23 184	14 701	
Трговина на велико и мало и поправка моторних возила, Саобраћај и складиштење,Услуге смештаја и исхране	642 713	299 906	160 515	110 769	71 522	
Информисање и комуникације	179 751	144 026	18 553	8 957	8 215	
Финансијске делатности и делатност осигурања	119 337	75 605	20 435	14 440	8 856	
Пословање некретнинама(са импутираном рентом)	345 214	129 450	84 426	77 185	54 153	
Стручне, научне, иновационе и техничке дел. Административне и помоћне услужне дел	196 998	125 539	40 279	16 460	14 721	
Државна управа и обавезно социјално осигурање,Образовање, Здрав. и соц. заштита	441 535	157 592	99 981	92 579	89 208	2 175
Уметност, забава и рекреација, Остале услужне делатности, Делат. домаћинстава као послодаваца, Дел. екстериторијалних организација и тела	78 775	37 510	18 457	13 083	9 725	

Извор података: РЗС

Учешће Региона Јужне и Источне Србије у у укупном БДВ Републике Србије износи 14,1%.

Уметност, забава и рекреација, Остале услужне делатности, Делатност домаћинстава као послодавца, Делатност екстериторијалних организација и тела учествује у укупном БДВ Региона Јужне и Источне Србије са 2,1%, док на нивоу републике ове делатности учествују са 2,4% у укупном БДВ Републике Србије.

Трговина на велико и мало и поправка моторних возила, Саобраћај и складиштење, Услуге смештаја и исхране учествује у укупном БДВ Региона Јужне и Источне Србије са 15,6% док на нивоу републике ове делатности учествују са 17,9% у укупном БДВ Републике Србије.

2.1.6. ТЕКУЋА МАКРОЕКОНОМСКА КРЕТАЊА[2]

Укупна економска активност током 2016.године се налази у фази експанзије и виша је за 2,4% од преткризног нивоа и са значајно повољнијом структуром, будући да је смањено учешће финалне потрошње, док је извоз роба и услуга скоро дуплиран.

Након дубоке рецесије у другој половини 2008. и током 2009. године, изазване светском економском кризом, долази до благог опоравка привреде који се значајно убрзава током 2013. године. Позитивна кретања током 2013. године резултат су активирања нових капацитета у аутомобилској и нафтној индустрији. Током 2014. године, привреда поново бележи рецесионе тенденције које су највећим делом последица разорних поплава, тачније девастирања производних капацитета пре свега у електро-енергетском сектору.

Утилизација оштећених капацитета током 2015. године обезбеђује опоравак привредне активности, док започета фискална консолидација, уз низ реформских закона, резултира достизањем преткризног нивоа БДП почетком 2016. године.

Повољнија кретања у реалном сектору као резултат предузетих мера економске политике условила су да се привредни раст у 2016. години по трећи пут ревидира навише, на 2,7%, што је највећа стопа раста БДП у последњих осам година.

Главни разлог су повољнија кретања и у реалном сектору и у спољнотрговинској размени од почетка 2016.године. Бољи инвестициони амбијент и наставак реализације инфраструктурних пројеката резултирали су наставком снажног раста инвестиционе и грађевинске активности. Поред тога, раст запослености и зарада у приватном сектору определио је већи раст приватне потрошње од претходно очекиваног, што је реална мера опоравка животног стандарда становништва.

Истовремено, и индикатори производне активности, попут укупне и прерађивачке индустрије упућују на раст већи од очекиваног.

Позитиван допринос расту дају сви производни сектори, са доминантном улогом сектора услуга и значајним доприносом пољопривреде и индустрије.

Посматрано по агрегатима употребе нето извоз је водећи извор раста, праћен значајним доприносима приватне потрошње. Истовремено, промена у залихама утицала је негативно на укупни привредни раст.

Истовремено, међугодишњи раст промета у трговини на мало, раст зарада и запослености у приватном сектору и снажан раст новоодобрених кредита становништву (готовинских и потрошачких) доприносе опоравку приватне потрошње.

---

[2] *Извор података: Министарство финансија, Сектор за макроекономске и фискалне анализе и пројекције, фебруар 2017.године*

Индикатори текућих економских кретања

Индикатори текућих економских кретања, промене у односу на исти период претходне године, у %

	2015.	2016.
Индустријска производња, физички обим	8,3	4,7
Прерађивачка индустрија	5,3	5,3
Реални промет у трговини на мало	1,8	7,5
Извоз робе изражен у еврима	7,9	11,5
Увоз робе изражен у еврима, ц.и.ф.	5,8	6,1
Потрошачке цене, просек периода	1,9	1,2
Потрошачке цене	1,5	1,6
Стопа незапослености, према АРС	17,7	-
Активно незапослена лица, просек периода	-3,2	-4,0
Реална просечна нето зарада, укупно	-2,1	2,6
Реална просечна нето зарада, јавни сектор	-7,3	0,8
Просечне пензије, реално	-5,2	-0,1
ЕУР/РСД, просек периода, номинално*	-2,8	-1,9
ЕУР/РСД, просек периода, реално*	-1,0	-1,0

у милионима евра

Дефицит робне размене, ц.и.ф.	-4.346,5	-3.959,9
Дефицит текућих трансакција	-1.577,4	-1.108,41
Нето прилив страних директних инвестиција	1.803,8	1.803,81
Девизне резерве НБС, крај периода	10.378	10.205
Интервенције НБС на међубанкарском девизном тржишту, нето (- куповина, + продаја)	-520	160
Девизна штедња становништва, крај периода	8.629	8.987
Спољни дуг, крај периода	26.235	-
Спољни дуг, јавни сектор, крај периода	15.295	-
Спољни дуг, приватни сектор, крај периода	10.940	-

Извор података: РЗС, НБС, НСЗ, РФПИО

**Позитиван предзнак означава апрецијацију, а негативан депрецијацију*

У 2016. години укупна **индустријска производња** остварила је међугодишњи раст од 4,7%. Сва три индустријска сегмента бележе међугодишње повећање обима прозводње, при чему рударство 4,0%, прерађивачка индустрија 5,3% и производња електричне енергије 2,7%. Најзначајнији допринос укупном расту даје прерађивачка индустрија (3,6 п.п) у којој 16 од 24 делатности бележи позитивна кретања што је потврда диверзификације извора раста.

Доминантан је позитиван утицај прехрамбене индустрије, а значајан допринос даје и хемијска индустрија. Извозно орјентисане делатности (производња електричних апарата, производа од гуме и пластике и дуванских производа) стабилан су извор раста током 2016. године, док се крајем овог периода бележи убрзање производње основних метала, грађевинског материјала и нафте и нафтних деривата. Најзначајнији негативан допринос расту дала је производња моторних возила уз негативан утицај кретања у

текстилној индустрији и производњи производа од папира. Рударство и производња електричне енергије укупно су допринели расту са 0,9 п.п.

Посматрано по намени, расте производња свих наменских група. Најзначајније повећање забележено је код трајних и интермедијарних производа, 9,5% и 9,0% респективно. Најзначајнији је допринос интермедијарних производа (2,5 п.п) што је обезбеђено повећањем производње металних, гумених и пластичних производа, основних метала и растом хемијске индустрије. Значајан допринос даје и производња нетрајних производа, услед повећања производње прехрамбених и дуванских производа, док енергија и капитални производи бележе скромне стопе међугодишњег раста.

Кретања у услужном сектору и грађевинарству

Промет робе у трговини на мало у 2016. године реално је повећан за 7,5%.

Србију је посетило око 2,8 мил. туриста (13,0% више него у 2015. години), са преко 7,5 милиона остварених ноћења.

У 2016. години, забележен је раст вредности изведених радова од 5,3%, чиме је убрзан тренд раста ове делатности.

Тржиште рада

Према подацима из Централног регистра обавезног социјалног осигурања просечан број формално запослених у децембру 2016. године повећан је за 3% мг, што је у потпуности резултат раста запослености у приватном сектору (5,3%). У 2016. години просечан број запослених је повећан за 1%, мг. Истовремено, раст запослености забележен је у рударству, прерађивачкој индустрији, трговини и др, што је у складу са повољним економским кретањима у овим секторима.

Просечна нето зарада у 2016. години повећана је за 2,6% реално, мг. Значајно су смањене разлике у зарадама јавног и приватног сектора, пре свега као резултат бржег раста зарада у приватном сектору. На повећање просечне нето зараде највећим делом утицао је раст зарада у области прерађивачке индустрије и трговине.

Реална просечна нето зарада у јавном сектору је повећана у 2016. за 0,8%, мг.

Екстерни сектор

Током 2016. године спољнотрговинска размена је значајно побољшана као резултат веће извозне тражње и повољних односа размене. Спољнотрговински дефицит у посматраном периоду је снижен (за 8,9%), уз рекордну покривеност увоза извозом (77,2%).

Укупна спољнотрговинска размена Србије у 2016. години износила је 30,8 млрд ЕУР, што представља повећање од 2,4 млрд ЕУР (8,4%). Са земљама ЕУ обавља се око две трећине спољнотрговинске размене. У 2016. години дефицит са ЕУ је смањен за 228,8 мил. евра односно за 23,7% мг.

Платнобилансна позиција земље је значајно побољшана. Због знатно бржег раста извоза од увоза робе и услуга, дефицит текућег рачуна у периоду јануар-новембар 2016. године је смањен за 17,5% и износио је 1.108,4 мил. евра. Спољнотрговинска неравнотежа је наставила да се смањује захваљујући опоравку екстерне тражње и повољнијим односима размене.

Током 2016. године настављено је смањење спољних неравнотежа. Бољи односи размене, уз ниске цене нафте и опоравак екстерне тражње, допринели су побољшању платнобилансне позиције. Дефицит текућег биланса у 2016. је значајно редукован и у потпуности покривен страним директним инвестицијама.

2.1.7. ПРЕДУЗЕЋА У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ ПРЕМА ВЕЛИЧИНИ (2015.)[3]

(1) Број предузећа према њиховој величини

Обрачуном макроекономских агрегата обухваћено 92 329 предузећа у Републици Србији. Од тог укупног броја предузећа у Србији – север, 2015. године пословало је 64 858 предузећа – што чини 70,2%, а у Србији – југ 27 471 – што чини 29,8%.

Од укупно 92 329 предузећа у Републици Србији, у 2015. години било је: 80 122 микро (86,8%), 9 531 мало (10,3%), 2 182 средња (2,4%) и 494 велика (0,5%).

На територији Србије – југ било је 27 471 предузеће у 2015. години, од чега: микро 23 150 (84,3%), малих 3 341 (12,1%), средњих 822 (3,0%) и великих 158 (0,6%).

Посматрано по секторима, на нивоу Републике Србије, највеће учешће у укупном броју предузећа имале су: Трговина на велико и мало и поправка моторних возила (34,5%), Прерађивачка индустрија (17,7%), Стручне, научне, иновационе и техничке делатности (12,5%), Грађевинарство (7,9%), Саобраћај и складиштење (5,6%) итд.

(2) Број запослених према величини предузећа

Предузећа у Републици Србији у 2015. години запошљавала су 983 898 лица. У Србији – север било је 675 397, тј. 68,6%, а у Србији – југ 308 501, тј. 31,4%.

Учешће броја запослених у микро предузећима, посматрано по територијама, врло је уједначено: на нивоу Републике Србије 15,3%, на територији Србија – север 15,3% и на територији Србија – југ 15,3%. Мала предузећа у броју запослених у Републици Србији учествују са 19,4%, у Србији – север учешће је 18,5%, док је то учешће у Србији – југ 21,4%.

Код средњих и великих предузећа учешће броја запослених по територијама је неуједначено и креће се за средња предузећа, на нивоу Републике Србије, 22,7%, у Србији – север 20,3%, у Србији – југ 27,9%, а за велика предузећа на нивоу Републике Србије 42,5%, у Србији – север 45,8%, а у Србији – југ 35,3%.

Посматрано по секторима, највеће учешће у укупном броју запослених у Републици Србији 2015. године имале су: Прерађивачка индустрија – са 306 681 запосленим лицем, Трговина на велико и мало и оправка моторних возила – са 197 091 запосленим лицем, Саобраћај и складиштење – са 95 325 запосленим лицем итд.

(3) Остварени промет према величини предузећа

Када се посматра територијални размештај оствареног промета предузећа, уочава се да су предузећа са територије Србија – север остварила 76,1%, а предузећа са територије Србија – југ 23,9%. Према величини предузећа, остварени промет у Републици Србији дистрибуиран је на следећи начин: микро (16,1%), мала (21,1%), средња (25,0%) и велика (37,8%).

У предузећима из Србије – север распоред оствареног промета јесте следећи: микро (15,9%), мала (20,5%), средња (25,2%) и велика (38,4%). За предузећа из Србије – југ учешћа у оствареном промету су следећа: микро (16,6%),мала (23,0%), средња (24,7%) и велика (35,7%).

Посматрано по делатностима (секторима КД 2010), највеће учешће на нивоу Републике Србије у оствареном промету остварила су предузећа из трговине на велико и мало и оправке моторних возила (35,0%), прерађивачке индустрије (30,3%), снабдевање електричном енергијом, гасом и паром (6,6%), саобраћај и складиштење (6,5%) итд.

[3] *Извор података: Републички завод за статистику, радни документ, август 2016.године*

(4) Бруто додата вредност према величини предузећа

Бруто додата вредност према величини предузећа у Републици Србији за 2015. годину дистрибуирана је на следећи начин: микро (10,4%), мала (17,9%), средња (22,6%) и велика (49,1%).

У предузећима из Србије – север распоред бруто додате вредности јесте следећи: микро (10,2%), мала (17,2%), средња (21,1%) и велика (51,1%). Код предузећа из Србије – југ распоред бруто додате вредности јесте следећи: микро (11,1%), мала (20,3%), средња (27,6%) и велика (41,0%).

Посматрано по делатностима (секторима КД 2010), најзначајније учешће у бруто додатој вредности на нивоу Републике Србије остварила су предузећа из прерађивачке индустрије (31,7%), трговине на велико и мало и оправке моторних возила (17,8%), информисања и комуникација (9,3%), саобраћај и складиштење (9,1%), грађевинарства (6,9%), снабдевање електричном енергијом, гасом и паром (6,9%) итд.

2.1.8. ПРЕГЛЕД РАЗВИЈЕНОСТИ ММСП СЕКТОРА

Целокупну привреду Републике Србије и даље одликује успорен опоравак економске активности након вишегодишње рецесије изазване светском економском кризом. Макроекономски амбијент и даље карактерише висок ниво спољног и јавног дуга, условљен високим буџетским дефицитом, као и недовољан ниво инвестиција, поготово страних директних инвестиција, осцилације девизног курса и висок ниво незапослености.

Изазови даљем развоју приватног предузетничког сектора и даље постоје у домену правног оквира и сигурности пословања, а неповољни утицај на домаћу привреду имају пад домаће тражње и спор опоравак економија на главним српским извозним тржиштима. Предузећа у Републици Србији значајно оптерећује и проблем ликвидности, који уз висок ниво ненаплативих кредита привреде, додатно подстиче високе каматне стопе. Посебну препреку развоју представља још увек висок ниво сиве економије.

Иако је у годинама пре економске кризе сектор МСПП имао позитиван тренд раста основних показатеља пословања, динамика повећања нивоа развијености и конкурентности прекинута је након 2008. године, а позитивни резултати, остварени у неколико преткризних година су, у великој мери, анулирани. У 2013. години забележене су позитивне тенденције опоравка привредне активности, али је овај тренд био ограничен на пар привредних сегмената са мањим бројем, углавном великих, привредних субјеката, док је сектор МСПП остварио лошије резултате.

Међутим, и у овако отежаним економским условима, сектор МСПП задржао је и у 2013. години релативно високо учешће у образовању основних показатеља пословања нефинансијског сектора привреде Републике Србије: генерише око 2/3 запослености и промета, 54,1% бруто друштвене вредности (у даљем тексту: БДВ), и учествује са 43,2% у извозу нефинансијског сектора. У 2013. години сектор МСПП, који чини 99,8 % укупног броја привредних субјеката, учествовао са око 34% у БДП Републике Србије.

Посматрано по величини у структури сектора МСПП најбројнија су микро предузећа и предузетници, који учествују са 96,3% у укупном броју МСПП. Релативно низак просечан број од 2,4 запослених по привредном субјекту указује на једну од кључних слабости сектора МСПП у односу на државе чланице ЕУ, где тај просек износи 4,2. Просечне вредности других показатеља пословања исказаних по запосленом такође су значајно нижи у односу на просек ЕУ, што све указује на превелику уситњеност и слабу конкурентност МСПП у Републици Србији.

Секторска концентрација МСПП не мења се значајно током година: доминира концентрација у неразмењивим секторима, при чему свако треће предузеће или предузетник из МСПП послује у области трговине на велико и мало, за којима следе услуге и прерађивачка индустрија. У структури МСПП у прерађивачкој индустрији доминирају привредни субјекти који послују у ниско технолошким областима, са производима мале додате вредности и диференцираности, што за последицу има њихову слабију позицију на тржишту и ниске ценовне и добитне маргине.

МСПП још увек нису довољно окренута извозу. У укупном броју МСПП извозници чине свега 4,3%, а учешће извоза у промету износи скромних 9,1%. И поред динамичнијег раста извоза у последњих неколико година, извоз по запосленом је мањи за 1/3 у односу на просек нефинансијског сектора. Велика неравномерност у постигнутом степену економског развоја у Србији одражава се и на расподелу бројности и резултата МСПП. Степен развијености МСПП по областима у Србији мерен показатељем БДВ по запосленом указује да однос области са највећим (град Београд) и најмањом вредношћу показатеља (Пчињски управни округ) износи 2,3:1.

Спољнотрговински биланс Републике Србије је и даље неповољан, али посматрано у периоду од 2008. до 2013. године, дефицит је значајно смањен. Смањење дефицита у 2013. години у односу на 2008. годину је значајно и поред блажег скока у 2011. години. Покривеност увоза извозом, такође, расте, и на крају 2013. године износила је 71,1%. Учешће извоза у БДП износи 44,9%, што сврстава Републику Србију на 55. место од 144 земаља према Извештају о глобалној конкурентности Светског економског форума за период од 2014. до 2015.године.

Секторска структура извоза привреде Републике Србије и даље је неповољна уз доминацију производа ниже фазе прераде (сировина и полупроизвода). Према Извештају о глобалној конкурентности Светског економског форума, Република Србија заузима 128. место према ширини ланца вредности, односно степену финализације производа, а према софистицираности производног процеса 133. место од 144 земље.

Привреду Републике Србије и даље одликује низак степен иновативности. Према резултатима истраживања ЕУ под називом Ранг листа иновативне уније (Innovation Union Scoreboard) за 2014. годину, Република Србија се сврстава у другу групу земаља које представљају умерене иноваторе, али са трендом раста, са иновационим учинком који је испод просека ЕУ, при чему индекс иновативности за Републику Србију износи 0,365. ЕУ просек у 2013. години био је 0,554, док је највећи индекс иновативности остварила Краљевина Шведска и то 0,750. МСПП у Србији не препознају довољно значај иновација за унапређење пословања и недовољно улажу у њих. Тек свако седмо предузеће спроводи иновативне активности, а свако четрнаесто остварује иновативну сарадњу са другим привредним субјектима или институцијама.

Према извештају Светског економског форума за 2014. годину Република Србија је рангирана на 94. позицији на листи која обухвата 144 земље са забележеном вредношћу Индекса глобалне конкурентности (у даљем тексту: ИГК) од 3,90 (теоријска вредност ИГК креће се у интервалу од 1 до 7). У односу на претходну годину вредност ИГК за Републику Србију је повећана за 0,13, што је довело до позитивног померања ранга за седам позиција (са 101. на 94. место на листи).

Неповољна структура домаће привреде и високо учешће услуга (неразменљивих добара) у стварању БДП, основни су разлози ниског нивоа конкурентности Србије.

Индустријска конкурентност доминантно утиче на укупну конкурентност и представља основу извозне конкурентности. У оквиру Прерађивачке индустрије у Србији доминирају сектори ниже технолошке сложености и ниже продуктивности (радно и ресурсно интензивне делатности). У 2014. години МСПП из сектора високе и

средње-високе технолошке сложености чине свега 10% МСПП Прерађивачке индустрије, запошљавају 17% радника и стварају се 21% БДВ МСПП.

Посматрано по технолошкој интензивности, све групе бележе раст обима спољнотрговинске размене, сем предузећа која послују у оквиру medium-high-tech (пад -0,9%). У оквиру сектора МСПП спољнотрговинску размену високотехнолошких производа повећали су предузетници (за 12,4%), микро предузећа (за 31,7%), мала предузећа (за 1,6%) и средња предузећа (за 12,3%).

МСП из Србије не заостају за просеком ЕУ у коришћењу рачунара и Интернета. Међутим, заостаје се у примени квалитетнијих приступа Интернету и примени најновијих технолошких решења, која би повећала конкурентске способности предузећа и њихово ширење на нова тржишта.

Иако је направљен значајан напредак у изградњи информатичке структуре, МСП још увек недовољно користе пословне сервисе које Интернет мрежа и остали видови ИКТ омогућавају (електронско пословање, електронска трговина, анализа тржишта, проналажење потенцијалних пословних партнера и др). Такође, МСП из Србије заостају за већином земаља у окружењу у употреби друштвених мрежа у пословању.

Основни индикатори макроекономских кретања
Претходна година = 100

Основни индикатори макроекономских кретања	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**
Бруто домаћи производ, текуће цене, млрд динара	3.407,6	3.584,2	3.876,4	3.908,5	4.043,5
Бруто домаћи производ, мил. ЕУР	33.423,8	31.683,1	34.262,9	33.318,6	33.491,0
Бруто домаћи производ, per capita, у ЕУР	4.619	4.400	4.781	4.672	4.720
Бруто домаћи производ, реални раст, у %	1,4	-1,0	2,6	-1,8	0,8
Фискални показатељи, % БДП					
Консолидовани јавни приходи	40,0	41,1	39,7	41,5	41,9
Консолидовани јавни расходи	44,8	47,9	45,1	48,1	45,6
Консолидовани дефицит/суфицит	-4,8	-6,8	-5,5	-6,6	-3,7
Цене и трошкови живота, стопе раста					
Потрошачке цене, крај периода	7,0	12,2	2,2	1,7	1,5
Потрошачке цене, просек периода	11,0	7,8	7,8	2,9	1,9
Трошкови живота, просек периода	-	-	-	-	-
Спољноекономска размена, у мил. ЕУР					
Извоз робе	8.441,4	8.738,9	10.996,7	11.158,6	12.041,0
Извоз робе, %	14,2	3,5	25,8	1,5	7,9
Извоз робе у ЕУ	4.868,5	5.357,2	6.898,5	7.204,9	7.907,9
Увоз робе	14.250,0	14.716,7	15.469,0	15.490,4	16.387,5
Увоз робе, %	14,7	3,3	5,1	0,2	5,8
Увоз капиталних производа	2.879,6	2.995,8	3.800,3	3.756,9	4.024,0
Увоз интермедијарних производа	4.938,0	5.132,3	5.166,4	5.156,4	5.525,6

Дефицит робне размене	-5.808,6	-5.977,9	-4.472,3	-4.331,8	-4.346,4
Дефицит робне размене, % БДП	-17,4	-18,9	-13,1	-13,0	-13,0
Платни биланс, у мил. ЕУР					
Дефицит текућих трансакција (BPM6)[1]	-3.656,0	-3.671,4	-2.098,3	-1.984,7	-1.577,4
Дефицит текућих трансакција, % БДП	-10,9	-11,6	-6,1	-6,0	-4,7
Стране директне инвестиције, нето, у мил. ЕУР[6]	3.319,6	752,8	1.298,1	1.236,3	1.803,8
Стране директне инвестиције, нето, % БДП	9,9	2,4	3,8	3,7	5,4
Монетарни и девизни показатељи, крај периода					
Динарски примарни новац, мил. динара	227.067	308.756	344.459	370.690	421.668
Новчана маса М3, мил. динара	1.500.444	1.641.804	1.716.882	1.848.191	1.969.508
Укупни кредити привреди и становништву, мил. динара	1.715.581	1.876.553	1.783.712	1.863.322	1.919.625
Кредити привреди, мил. динара	1.113.839	1.223.868	1.110.046	1.138.708	1.160.575
Кредитит становништву, мил. динара	601.743	652.685	673.666	724.614	759.050
Девизне резерве НБС, мил. евра	12.058	10.915	11.189	9.907	10.378
Вредност долара у односу на динар, крај периода	80,87	86,18	83,13	99,46	111,25
Вредност долара у односу на динар, просек периода	73,34	88,12	85,17	88,54	108,85
Вредност евра у односу на динар, крај периода	104,64	113,72	114,64	120,96	121,63
Вредност евра у односу на динар, просек периода	101,95	113,13	113,14	117,31	120,73
Девизна штедња становништва, у мил. евра	7.611	8.272	8.418	8.525	8.629
Запосленост, зараде и пензије					
Број запослених, просек, у 000[5]	1.866	1.866	1.865	1.845	1.896
Активно незапослена лица, просек, у 000[2]	753	762	775	767	743
Стопа незапослености, МОР[3]	23,0	23,9	22,1	19,2	17,7
Нето зараде, просек периода, у динарима[4]	37.976	41.377	43.932	44.530	44.432
- реалне стопе раста	0,2	1,1	-1,5	-1,5	-2,1
Просечна пензија, просек периода, у динарима	21.285	22.450	23.378	23.553	22.747
- реалне стопе раста	-3,6	-2,2	-3,4	-2,1	-5,2

Извор: *РЗС, НБС, НСЗ и РФПИО*

[1] *Од 2007. године методологија платног биланса BPM5, а од 2012. године BPM6.*

[2] *Према евиденцији НСЗ.*

[3] *Годишњи податак РЗС из Анкете о радној снази за становништво старости 15 и више година*

[4] *Поред зарада исплаћених запосленима код правних лица, при израчунавању просечних зарада, узимају се у обзир и зараде исплаћене запосленима код предузетника (физичких лица).*

[5] *Претходни подаци. РЗС је кориговао податке о броју запослених. Податак не обухвата регистроване индивидуалне пољопривреднике.*

2.2. ТУРИЗАМ

2.2.1. Стање и услови за развој туризма Републике Србије 2015. године

И поред многобројних проблема у предходном приоду превасходно захваљујући непосредним актерима у туристичкој привреди, а последње две године (2014. и 2015.) и активностима Владе и ресорног министарства створене су претпоставке за снажнији развој и раст туризма као једне од приоритетних привредних грана у Републици Србији.

- Покренуте су значајне активности на реализацији саобраћајне инфраструктуре кој су од битног значаја за развој туризма: интензивирани су радови на изградњи међународних путних Коридора X и XI, почела је реконструкција међународног железничког Коридора X, уговорена је изградња пруге за возове велике брзине од Будимпеште до Београда; унапређен је регионални и међународни авио саобраћај, Аеродром Никола Тесла у 2015. години имао је преко 4,7 милиона путника;) у циљу развоја авио саобраћаја у Републици Србији формирано је ново јавно предузеће „Аеродроми Србије“ које треба да стави у функцију већи број неискоришћених аеродрома и обезбеди услове за нискобуџетне авио компаније и унапређење авио саобраћаја и доступности већег броја туристичких дестинација у Републици Србији;

-Развој предузетништва малих и средњих предузећа (и оних у области туризма и угоститељства) као дугорочно развојно опредељење Владе треба да омогући подизање конкурентности домаће привреде и стварање повољног пословног окружења за даљи раст и развој;

-Препознајући значај туризма за остваривање кључних развојних циљева између осталог унапређен је законодавни оквир у области инвестиција, туризма, планирања и изградње и са нужним променама законодавства у области управљања јавним инвестицијама и јавно-приватним партнерством створиће се услови за унапређење инвестиција у туризам Републике Србије;

-Реализована су значајна инвестициона улагања у реконструкције, адаптације и изградњу нових хотелских капацитета изведена су од стране домаћих предузећа и под управом локалног менаџмента као што су „MK Group” (Копаоник, Београд), „Мона” (Златибор, Београд, Кушићи), „A” хотели (Аранђеловац, Нови Сад и Шабац); хотели на Златибору и Врњачкој бањи, „Silver Lake Resort” (Сребрно језеро) и други. Такође све су присутнији познати светски хотелски брендови на српском туристичком тржишту.

-Туристички промет показује позитивне тенденције са евидентним повећањем броја долазака и ноћења туриста. У 2015. години,у односу на 2014. порастао је број долазака (за 11%) и ноћења (за 9%) домаћих туриста, а тај тренд је забележен и у првих седам месеци 2016. године: број долазака домаћих туриста повећан је за 14,2%, односно, ноћења за 15,2% у односу на 2015. годину. На овакав позитиван тренд значајно је утицала одлука Владе да пројектом доделе ваучера подржи становништво које је слабије платежне моћи.

2.2.1.1. Индикатори развоја туризма републике Србује[4]

1) укупан допринос туризма БДП-у Републике Србије у 2015. години износи 6,5%;

2) туризам директно доприноси са 2,2% БДП-у Републике Србије;

3) туризам и угоститељство (према наведеној методологији) обухвата око 30.000 (директно) новозапослених, док је око 157.000 новозапослених укупно у туризму и повезаним делатностима са великом бројем новоотворених микро и малих предузећа у области туризма и угоститељства и са њима повезаним делатностима;

4) „невидљиви извоз" представља 7,3% укупног извоза Републике Србије односно скоро 29% вредности извоза услуга;

5) инвестиције у туризам чине 4,1% укупних инвестиција у Републици Србији.

У 2015. години, укупан девизни прилив од туризма је износио 1.048 милиона УСД. У периоду од 2007. до 2015. године забележен је раст девизног прилива од туризма за 97,4%, уз просечну годишњу стопу раста од 10,8%.

Табела 1. Укупан допринос сектора путовања и туризма БДП-у земљама региона(у%)

	2012	2013	2014	2015
Босна и Херцеговина				
милијарди УСД	1,5	1,6	1,6	1,4
% удео у БДП-у	8,7	9,0	9,2	9,5
Хрватска				
милијарди УСД	11,7	12,8	13,1	11,3
% удео у БДП-у	20,7	22,2	22,9	23,2
Македонија				
милијарди УСД	0,5	0,6	0,6	0,6
% удео у БДП-у	5,2	5,5	5,6	5,7
Црна Гора				
милијарди УСД	0,8	0,9	0,9	0,9
% удео у БДП-у	19,1	20,2	20,2	22,1
Република Србија				
милијарди УСД	**2,3**	**2,6**	**2,6**	**2,47**
% удео у БДП-у	**5,6**	**5,6**	**6,0**	**6,5**
Словенија				
милијарди УСД	5,8	6,1	6,2	5,5
% удео у БДП-у	12,5	12,9	12,4	13,0
Бугарска				
милијарди УСД	6,7	7,2	7,3	5,9
% удео у БДП-у	12,5	12,9	12,9	12,1
Румунија				
милијарди УСД	8,6	9,1	9,9	8,9
% удео у БДП-у	5,0	4,8	5,0	5,1

[4] ***Народна Банка Србије ; преузето из Стратегије развоја туризма Републике Србије за период 2016-2025***

2.2.1.2. Туристички промет и карактеристике туристичке тражње [5]

Туризам у Републици Србији пролазио је кроз снажно реструктурирање извора тражње. Значајно је да је од 2008. године било слабљења домаћег туристичког промета, углавном под утицајем економске кризе на животни стандард у Републици Србији. С друге стране, континуирано је растао прилив страних туриста са европских тржишта, уз већ традиционално висок број посета из земаља региона. У 2015. години уочени су и први знаци опоравка домаће тражње.

Табела 2. доласци туриста (у хиљадама)[6]

Доласци туриста у Републику Србију од 2007. до 2015. Године

Година	Укупно	Индекс	Домаћи	Индекс	Страни	Индекс
2007	2.306	115	1.610	105	696	148
2008.	2.266	98	1.619	101	646	93
2009.	2.021	89	1.376	85	645	100
2010.	2.000	99	1.318	96	683	106
2011.	2.068	103	1.304	99	764	112
2012.	2.079	100	1.270	97	810	106
2013.	2.192	105	1.271	100	922	114
2014.	2.192	100	1.160	92	1.029	112
2015.	2.437	111	1.305	112	1.132	110

Нису обухваћени подаци за АП Косово и Метохију.
Од 2007. године туристи из Црне Горе се евидентирају као страни туристи - Саопштење РЗС

Током 2015. године регистровано је укупно 2.437.000 долазака туриста, што представља пораст од 11% у односу на 2014. годину. Од 2010 године укупни број гостију је у константно благом расту. Просечна годишња стопа раста укупног броја долазака туриста у односу на 2007. годину износи 0,8%.

Код домаћих туриста забележено је 1.305.000 долазака (пораст од 12% у односу на 2014. годину). Домаћи гости су у току 2015 били у већини и представљали су учешће од 53,5%у структури укупних долазака. У овој категорији, у посматраном периоду, забележено је просечно годишње смањење од 2,7%;

У категорији страних туриста регистровано је 1.132.000 долазака (10% више у односу на 2014. годину), У структури 46,5% од укупног броја долазака чине страни туриста, при чему је просечно годишње повећање од 2007. до 2015. године износило 6,3%.

[5] ***Стратегија развоја туризма Републике Србије за период 2016-2025***
[6] ***Саопштење РЗС; преузето из Стратегије развоја туризма Републике Србије за период 2016-2025***

Табела 3. ноћења туриста (у хиљадама)[7]

Ноћења туриста у Републици Србији од 2007. до 2015. Године

Година	Укупно	Индекс	Домаћи	Индекс	Страни	Индекс
2007.	7.329	111	5.853	105	1.476	145
2008.	7.334	100	5.935	101	1.398	95
2009.	6.776	92	5.307	89	1.469	105
2010.	6.413	95	4.961	94	1.452	99
2011.	6.645	104	5.002	101	1.643	113
2012.	6.485	98	4.688	94	1.796	109
2013.	6.567	101	4.579	98	1.988	111
2014.	6.086	92	3.925	86	2.161	109
2015.	6.652	109	4.242	108	2.410	112

Нису обухваћени подаци за АП Косово и Метохију.
Од 2007. године туристи из Црне Горе се евидентирају као страни туристи - саопштење РЗС.

У 2015. години регистровано је укупно 6.652.000 ноћења, што представља пораст од 9% у односу на 2014. годину. У предходним годинама број остварених ниђења је био улавном у благом паду, а у 2015. години је остварено осетније повећање .

Домаћи туристи остварили су 4.242.000 ноћења или 8% више у односу на 2014. годину што је први знак раста након осам година пада и чини 64% учешћа у укупном броју ноћења. У овој категорији, у посматраном периоду, забележено је просечно годишње смањење од 4,1%;

У категорији страних туриста регистровано је 2.410.000 ноћења (12% више у односу на 2014. годину) . У структури то представља учешће од 36% у укупном броју остварених ноћења у Републици Србији, при чему је просечно годишње повећање од 2007. до 2015. године износило 7,5%;

2.2.1.3.Туристички промет по месту посета[8]

Мерено бројем остварених ноћења, у Републици Србији током 2015. години највећи промет имала су бањска места (1.855.000 ноћења), што је на истом нивоу у односу на 2014. годину, при чему је забележен пораст броја ноћења страних туриста (231.000) за 14,7%.

У Београду је остварен пораст укупног броја ноћења од 13% у односу на 2014. годину, при чему је статистика забележила пораст ноћења како домаћих (262.000), тако и страних (1.247.000) туриста од по 13%.

Према регистрованом броју ноћења, домаћи туристи су, после бањских центара, највише боравили у планинским местима (1.419.000 ноћења), уз пораст од 19% у односу на 2014. Годину.

[7] ***Саопштење РЗС; преузето из Стратегије развоја туризма Републике Србије за период 2016-2025***

[8] ***Стратегије развоја туризма Републике Србије за период 2016-2025***

Страни гости, који су у 2015. години посетили Србију остварили 2.410.000 ноћења. Највише су боравили у Београду (1.247.000), што представља пораст од 13%. Највећи пораст боја ноћења страних туриста забележен је у бањским местима (15%).

2.2.1.4. Структура страних гостију, током 2015. у Републиц Сирбији[9]

Републику Србију је у 2015. години посетило 1.132.221 страних гостију.

У структури страних гостију који су посетили Србију преовлађују туристи из региона са укупно 45% и то:

-Туристи из Босне и Херцеговине остварили су 87.000 долазака што је повећање за 17%, број ноћења је такође повећан за 17% - 192.000 ноћења ;

- Из Црне Горе током 2015 године Србију је посетило 71.000 туриста што је за 15% више, они су остварили 171.000 ноћења што је повећање од 25%;

- Из Хрватске је било 66.000 долазака , повећање за 3% , 121.000 ноћења односно повећање за 4%;

- Словенија 66.000 долазака повећање за 2% и 115.000 ноћења повећање за 3%);

Од земаља ЕУ највећи број долазака је забележен из Немачке (61.000), Румуније (44.000), Италије (44.000) и Грчке (44.000) итд;

Од осталих европских земаља највећи број долазака су остварили туристи из Турске (64.000), Руске Федерације (42.000), Швајцарске и Лихтенштајна (20.000);

Од ваневропских земаља највећи пораст броја долазака забележен је код туриста из Јужне Африке (+58%), Кине и Хонг Конга (+45%) и Сједињених Америчких Држава (+22%).

2.2.1.5.Девизни промет [10]

Евидентно повећање промета туриста из земаља региона и европских тржишта, допринело је значајнијем повећању девизног прилива по основу туризма.

Табела 4.Девизни прилив од туризма у Републици Србији од 2007. до 2015.

Година	ЕУР (у мил)	Индекс	УСД (у мил)	Индекс
2007.	630	/	531	130
2008.	640	101	944	109
2009.	617	97	865	92
2010.	605	98	798	92
2011.	710	117	992	124
2012.	708	100	906	91
2013.	792	110	1.053	116
2014.	863	109	1.139	108
2015.	945	109	1.048	92

Извор: Народна банка Србије;

Године 2007. дошло је до промене методологије обрачуна потрошње страних туриста.

Уочава се позитивна развојна тенденција девизног прилива од туризма у периоду од 2007. до 2015. године, са просечном годишњом стопом раста од 3,3%, изражено у еврима, односно 9,8%, у УСД.

---

[9] ***Стратегије развоја туризма Републике Србије за период 2016-2025***

[10] ***Стратегије развоја туризма Републике Србије за период 2016-2025***

2.2.1.6. Смештајни капацитети

Структура смештајних објеката, односно њихових капацитета у Републици Србији измењена је у последњих неколико година. У понуди смештајних објеката хотелског типа дошло је до динамичног развоја и то, првенствено хотела са 4*, уз повећано учешће познатих хотелских брендова.

Према подацима министарства надлежног за послове туризма,(Министарство трговине , туризма и телекомуникација – МТТТ) до краја 2015. године, број категорисаних објеката за смештај у хотелима (укључујући гарни и апарт хотеле), мотелима, пансионима, туристичким и апартманским насељима (без приватних кућа, соба, руралних туристичких домаћинстава, ловачких вила и кампова), износио је 358. Број смештајних јединица у наведеним објектима је достигао цифру од 18.244, а број лежаја је износио 30.417.

Табела 5.Капацитети категорисаних угоститељских објеката за смештај[11]

Ред. бр.	Врста угоститељских објекта за смештај	Број објеката	Број смештајних јединица	Број лежаја
1.	Хотели	339	17.687	29.392
2.	Мотели	11	249	426
3.	Пансиони	3	78	122
4.	Туристичка и апартманска насеља	5	230	477
УКУПНО		358	18.244	30.417

Извор: МТТТ, децембар 2015. године

У укупном броју угоститељских објеката за смештај у Републици Србији, хотели имају највећи удео, како по броју објеката, тако и по броју смештајних јединица и лежаја.

У периоду од 2010. до 2015. године број смештајних објеката врсте хотела (укључујући гарни и апарт хотеле) порастао је за 36,1%. Овај пораст делимично је пратио и пораст броја смештајних јединица којих је у 2010. години било 15.537, а у 2015. години 17.687, што представља пораст од 13,8%, док је број лежаја у том периоду порастао са 24.186 на 29.392, односно за 21,5%.

Табела 6.Број хотела и смештајних капацитета од 2010. до 2015. године[12]

Година	Број хотела	Број смештајних јединица	Број лежаја
2010.	251	15.537	24.186
2011.	262	16.250	26.384
2012.	297	16.723	28.296
2013.	301	16.382	27.742
2014.	328	16.963	28.501
2015.	339	17.687	29.392

Извор: МТТТ, децембар 2015. године

[11] *МТТТ, децембар 2015. Године; Стратегије развоја туризма Републике Србије за период 2016-2025*
[12] *МТТТ, децембар 2015. Године; Стратегије развоја туризма Републике Србије за период 2016-2025*

Хотелско тржиште Београда је водеће у Републици Србији по оствареним перформансама с обзиром да је највећи број смештајних објеката (по броју и категорији) концентрисан на територији града Београда.

Генерално, може се рећи да су хотели виших категорија бројнији у градским центрима, док су објекти осталих категорија и врста типични за мања места и традиционалне планинске и бањске дестинације.

2.2.1.7. Доступност Србије као туристичке дестинације

У последње три године значајно су интензивиране активности на саобраћајној инфраструктури, друмским и железничким коридорима, унапређењу авио транспорта и подизању капацитета за пријем и одласке путника.

Интензивирани су радови на завршетку Коридора X на оба крака (према Бугарској и Македонији), успешно су почели радови на коридору XI (Београд – Јужни Јадран), настављена је реконструкција железничког Коридора X која ће омогућити постизање већих брзина, набављено је више модерних путничких композиција, уговорена је изградња пруге за брзе возове између Будимпеште и Београда.

Реструктурирана је домаћа авио компанија која је обновила авио линије у региону и поново отворила директне летове од Београда до Њујорка. Аеродром Никола Тесла у Београду је у 2015. години примио 4,7 милиона путника и тиме постао највећи регионални центар за авио превоз. У циљу унапређења авио саобраћаја и његове равномерне доступности на територији Републике Србије, формирано је предузеће „Аеродроми Србије" што ће допринети стварању услова за долазак нискобуџетних авио превозника и повећати број аеродрома у функцији.

Нишки аеродром „ Константин Велики Ниш" је такође уназад неколико година постигао значајне резултае како у инвестиционим улагањима на техичком опремању аеродрума , на увођењу нових линија и броју превезених путника.

2.2.1.8. закључне констатације[13]

Република Србија историјски није била претежно туристички оријентисана земља, већ се туризам почео развијати после Другог светског рата, највише због пословних путовања и здравственог туризма. У претходном периоду у времену имплементације Стратегија за развој туризма Републике Србије која је требало да трасира нов, модеран и конкурентан развојни правац укупне туристичке индустрије Републике Србије остварени су ограничени домети:

- у 2015. години делимично је остварен циљ девизног прилива од 1,05 милијарди УСД захваљујући порасту броја долазака страних туриста за 62,6%, односно ноћења за 63,3% у односу на 2007. годину;
- дошло је и до значајног квалитативног реструктурирања смештајних објеката уз мањи квантитативни пораст захваљујући претежно приватним домаћим и страним инвеститорима;

[13] *Стратегије развоја туризма Републике Србије за период 2016-2025*

- туризам Републике Србије још увек развојно заостаје према упоредивим државама Централне и Источне Европе;

- у 2014. и 2015. години Влада је препознала допринос и развојни потенцијал туризма и са њим повезаних делатности у Републици Србији, што се позитивно одразило на резултате

- Република Србија поседује потребне снаге за туристички развој – атрактиван и разноврстан природни амбијент, аутентичну гастрономију и културну баштину, те највећи град у регији са препознатим имиџом дестинације за скупове, догађања и забаву;

- правна регулатива даје оквир за савремену и ефикасну организацију и развој туристичке и са њом повезане индустрије, међутим, управљање и национални маркетинг туризма имају озбиљан мањак капацитета ;

- неопходана је активнија улоге локалних власти, што је битно за јачање конкурентности Републике Србије на иностраном и домаћем тржишту, јер се на тај начин капитализују значајне прилике које се отварају савременим трендовима на светском туристичком тржишту и даљим процесом ЕУ интеграција.

2.2.2. Стање и услови за развој туризма Града Ниша

2.2.2.1.Основне карактеристике

Развој туризма и угоститељства Града Ниша је препознат и сагледан у стратешким развојним документима као битан фактор укупног економског раста Града Ниша. Расположиви туристички ресурси и потенцијали су реална основа за то**.**
Ценећи прописане квантитативне и квалитативне критеријуме Решењем Министарства трговине, туризма и телекомникација **број 332-02-00318/2016-08 од 23.12.2016.године,** које је Град Ниш добио 9.1.2017. године**, Град Ниш је категорисан и сврстан у туристичко место I категорије.**

Локација[14]

Ниш се налази у нишкој котлини уз ушће Нишаве у Јужну Мораву на 43°19' Северне географске ширине и 21°54' Источне географске дужине. Ужи центар града је на 194м надморске висине (код споменика у центру). Највиша тачка на територији града је Соколов камен, врх на Сувој планини (1.523м надморске висине), а најнижа низводно од ушћа Нишаве у Мораву код места Трупале (173м надморске висине). Подручије града захвата површину од 596,71км, на коме се налази Град Ниш,(укупно 71 насеље) .

Град је одавнина познат као „капија истока и запада“ јер се налази на раскрсници путева који спајају Европу са Блиским Истоком.

Географски, Ниш се налази на раскрсници најважнијих балканских и европских саобраћајних праваца. У Нишу се магистрални правац, који води са севера, долином Мораве из правца Београда, рачва на правац ка југу, долином Вардара према Солуну и Атини, и правац ка истоку, долином Нишаве и Марице према Софији, Истанбулу и даље ка Блиском Истоку. Међународни пут Е-75, који делом пролази кроз Србију, спада у значајније Европске путне правце. Он је сврстан у ТЕМ путеве (Trans European Motorways), који за један од циљева, имају повезивање хладних и топлих мора Европе.

[14] *Cajm TOHA: www.visitnis.com*

Према свом значају у путној мрежи Србије, путни правац Будимпешта -Суботица - Нови Сад - Београд - Ниш - Лесковац - Врање - Скопље - Солун заузима истакнуто место, с обзиром да пролази кроз привредно развијена подручја са великом густином насељености.

У Нишу се одвајају и путеви ка северозападу (према Зајечару, Кладову и Темишвару) и ка југозападу (према Јадранском мору).

Сви ови путни правци били су познати још од најстаријих времена као правци кретања народа, робе и војски. "Виа Милитарис" у периоду Рима и Византије, "Цариградски друм" у средњевековном периоду у доба Турака. Данас, то су главни магистрални европски правци на Балкану, који Ниш чине раскрсницом Европе са Малом Азијом и Црноморског подручија са Медитераном.

Ниш је повезан са светом авио линијама са Међународног аеродома „Константин Велки"који све више постаје значајан фактор туристичког и укупног привредног развоја града и региона.

Легенда о Вилином граду [15]

Легенда о Вилином граду почиње пре више од 2300 година, када келтска племена са севера Европе насељавају подручје Балкана. Почетком трећег века п.н.е, једно од племена стиже на југ, до реке Нишаве. Очарани лепотом реке, зеленом котлином и планинама, одлучили су да на њеној обали сагради град.

Легенда каже да је град био толико леп и значајан да је био стална мета напада племена из околине, која су га разарала, палила и често рушила готово до темеља. Када су Келти схватили да неће моћи дуго да издрже, молили су своје богове и тражили заштиту. Богови им послаше виле и рекоше им: “Не можемо зауставити људски бес и рушење, али ћемо небеском силом ваш град изнова градити и он ће сваког јутра поново заблистати у свом сјају.“

Од тог дана, божанске виле настанише реку и град доби своје заштитнице. Кад год би га непријатељ порушио, виле су под окриљем ноћи излазиле из реке и божанском магијом до јутра обнављале његове снажне зидине, високе куле, улице и тргове. У знак захвалности, Келти су реку назвали „Вилина река“ (Наиса), а свој град „Вилин град“ (Нависсос).

Град и река од тог времена нису мењали своје име – Римљани су га звали Наиссус, за Византинце је био Нусос, а Словени га назваше Ниш, тако да легенда о вилама и данас живи у његовом имену.

2.2.2.2. Природни ресурси Града Ниша[16]

Природни ресурси града Ниша и околине погодују развоју туризма и од велике су важности за даљи развојграда. Међу најзначајнијим ресурсима су:

Нишка Бања - природно лечилиште са радиоактивном водом. Вода са два топла радиоактивна врела, Главног врела и Суве бање избија из кречњака. Главно врело је јак извор воде, температуре 39°Ц и просечне издашности око 50 литара у секунди (максимално 120 лит/сек.). Температура Суве бање је нижа, а капацитет овог врела је веома променљив, од 14 до 42 литра у секунди. Воде овог природног лечилишта лече болести локомоторног апарата и респираторних органа. Оне су веома погодне за лечење реуматизма, астме и срчаних обољења (постинфарктно стање, нервоза срца) и др.

[15] *Сајт ТОНА: www.visitnis.com*

[16] *Стратегијаразвоја туризма Града Ниша 2011-2016.*

Здравствени и туристички објекти смештени су у уређеном парку површине 5ха. У близини Нишке Бање је парк-шума Коритњак, са уређеним трим стазама.

Нишка Бања и околина располажу занимљивим атракцијама. У близини се налазе две клисуре, три манастира, археолошки локалитети и историјска места. Око три километра од Бање налази се Јелашничка клисура, а пет километара источно Нишава је просекла импозантну Сићевачку клисуру, делимично кањонског карактера. Кроз ову клисуру воде понишавске магистрале – међународни пут и пруга ка Софији и Истанбулу. У клисури, над реком, диже се црква Свете Богородице. На удаљености од око четири километра од Сићева, налази се манастир Св. Петка, а недалеко од Нишке Бање је манастир Св. Пантелејмон.

„**Бања Топило“** један од туристичких потенцијала Ниша располаже са веома квалитетним геотермалним изворима. Налази на 25 км од Ниша у долини Топоничке реке. Топла, минерална вода од 34 °Ц извире из око 18 извора, издашности од 10 л/с и са потенцијалом за двоструко више воде. Вода се користи у терапеутске сврхе и помаже код лечења реуматских болести и болести нервног система, код хроничних обољења желуца, запаљења жучне кесе, бубрега и мокраћних канала. „Бања Топило“ нема довољно изграђену инфраструктуру .

Сићевачка клисура представља долинско сужење реке Нишаве, дужине 17 километара, ток реке се одликује великим падовима, кривудавим током и многим слаповима. У овом мирном амбијенту, налази се више од 30 остатака цркава и манастира, изузетне историјске вредности. Због својих природних вредности, Сићевачка клисура је проглашена Парком природе. Атрактивна клисура реке Нишаве, идеалан је простор и за кајакаштво, па су овде до сада одржана бројна међународна такмичења.

Јелашничка клисура, на 15 км источно од Ниша, са обиљем природних лепота, атрактивних камених облика и водопада, као и раритетном флором, проглашена је за Специјални резерват природе.

Сува планина се налази на 15 км источно од Ниша. Као масив представља засебно геолошку и климатску целину у југоисточном делу Србије. Највиши врхови Суве планине су: Трем (1.810м), Соколов камен, Мосор, Црни камен, Ширина и други.

Бојанине воде, Излетиште Бојанине воде удаљено је 25 км од Ниша. Овај локалитет на надморској висини од 700-1300 м, са својим географским положајем, на северној страни планинског масива Суве планине, представља еколошку оазу чистог, свежег планинског ваздуха и сунца. Назив излетишта потиче од извора чисте, планинске воде «Бојанине воде».

Љубитељи планинарења на путу од Бојаниних вода, могу изабрати неколико обележених планинарских стаза које ће их одвести на предивна узвишења у околини, као што су Соколов камен (1523 м), Девојачки гроб (1317м), Мосор (984м) и највиши врх Суве планине – Трем на 1810 м надморске висине

Церјанска пећина, Церјанска пећина је удаљена од Ниша 14 км и смештена је у ширем простору излетишта Каменички вис. Улаз Церјанске пећине налази се на месту понирања Провалијске реке на висини од 515 м надморске висине. Пећина је хидролошки активна. Геолози процењују да је Церјанска пећина настала пре нешто више од 2 милиона година. Крај пећине још увек није откривен.

Пећина је богата накитом који се простире целом њеном дужином. Она открива предиван подземни свет саткан од ходника и дворана просечне висине од 15 до 40 м који крију на стотине морфолошких и хидролошких облика, најразличитијих форми, величина и боја, пећинског накита – сталактита, сталагмита, хеликтита, таласастих драперија, пећинских корала и кристалних цветова који се само овде могу видети у

Србији. Хеликтити који су овде пронађени представљају посебну врсту пећинског накита који се супротно физичким законима и земљиној тежи формира и пружа и виси у свим правцима .

Завод за заштиту споменика природе, 1998. године, прогласио је Церјанску пећину као природно добро прве категорије, међутим због недостатка средстава пећина још увек није уређена нити доступна посетиоцима.

Каменички вис је омиљено излетиште Нишлија током целе године. Смештен је на огранцима Сврљишких планина, изнад села Каменица по коме је и добило име, на надморској висини од 750-800 м. Удаљено је 14 км од града. Терен је благо формиран и покривен ниским шумским растињем. На северној страни постоји Студени кладенац - једини извор у њеном ужем подручју.

Територија града Ниша је богата препознатљивим природним ресурсима и лепотама, које су погодне за развој различитих видова туризма. Успех би био унапредити те природне потенцијале и искористити их на најбољи начин у сврху даљег развоја туризма Града Ниша.

2.2.2.3. Културно – историјско наслеђе Града Ниша[17]

Град Ниш својим културним наслеђем туристима пружа прилику да се упознају са
његовом богатом историјом чија ризница датира од далеких праисторијских периода.

Тврђава

Нишка тврђава, смештена на обали реке Нишаве, у центру града, представља једно од најлепших и најочуванијих здања турске војне архитектуре на средњем Балкану. Од стране Римљана преко Византинаца, Словена, Бугара и Срба рушена је и обнављана више пута, да би свој коначни изглед добила 1723. године, када су је подигли Турци на крају своје владавине овим просторима. За њену изградњу ангажовано је преко 40 каменорезаца из Цариграда и око 400 зидара из Ниша и околине. Камен је доношен из оближњих села, као додатни грађевински материјал коришћено је и све остало што је нађено у Тврђави: надгробни споменици, стубови и бројни архитектонски делови римског и византијског утврђења.

Изграђена је на простору од преко 22 хектара, са бедемима који су дугачки 2100 метара, зидинама високим 8 м, просечне ширине 3 м. Са спољне стране Тврђава је била окружена ровом испуњеним водом, чији је северни део сачуван и данас. Осим добро очуваних масивних камених зидина и капија, у Тврђави можете погледати и бројне остатке бурне нишке историје (Лапидаријум, I – IV век; Хамам, предивно турско купатило; Арсенал, складиште оружја и муниције; Бали бегова џамија; Барутане...)

Медијана

Археолошко налазиште **Медијана** налази се на некадашњем римском путу „*Via Militaris"*, данашњем Е-80 2 (Ниш-Софија). На подручју од 40 хектара, на коме се простире овај локалитет, могу се видети остаци житнице, занатског центра, вила, терми, као и вилу са перистилом која је украшена богатим подним мозаицима. Већина мозаика је са геометријским и флоралним мотивима, док су два мозаика са фигуралним мотивима главе Медузе и полулежећа фигура речног/воденог божанства (претпоставља се Нептуна). У згради музеја, на самом локалитету, могу се видети неке од камених скулптура, предмета који су служили за свакодневну употребу (зделе, крчази, лампе...),

[17] *Сајт ТОНА: www.visitnis.com; Стратегијаразвоја туризма Града Ниша 2011-2016.*

као и остатке оловних цеви којима је из Нишке Бање допремана топла, лековита вода. Део римских камених скулптура – портрета римских божанстава, накита, новчића и других употребних предмета пронађених на Медијани налази се у Археолошкој сали Народног музеја у Нишу.

Ћеле Кула

Овај јединствен споменик у свету настао је као последица велике битке на Чегру. Споменик је сазидан на путу за Цариград као опомена онима који дижу буну против Турског царства. Из половине 19. века постоји запис да је кула четвороугаона, висине 4,5 м ширине и дужине по 4 м и да се на све четири стране куле налази укупно 56 редова, у сваком реду по 17 лобања што је укупно износило 952 лобање. Временом је већи део лобања нестао или је оштећен, тако да је данас у кули остало свега 58 лобања. 1938.године
изграђена је капела која је заштитила Ћеле кулу од даљег пропадања. Исте године је на платоу испред улазних врата постављена биста Стевана Синђелића, рад вајара Стевана Милетића као и бронзана плоча са поруком чувеног песника Ламартина и поруком коју је посветио овом споменику када је пролазио кроз Ниш 1833. године: "*Нека Срби сачувају овај споменик. Он ће научити њихову децу шта вреди независност једног народа, показујући му какву су цену платили њихови очеви. "*

На брду **Чегар,** надомак Ниша, на месту где се одвијала чувена битка из I српског устанка налази се споменик подигнут у знак сећања на храбре војнике и њиховог команданта Стевана Синђелића, који су погинули на овом месту. Споменик - Прво обележје места на коме се. налазио шанац Стевана Синђелића и где се одиграла Чегарска битка, подигнуто је у облику мање пирамиде од гранита. Споменик је откривен 21. јуна 1878. године у присуству кнеза Милана Обреновића. Откривен је 6 месеци после ослобођења Ниша од Турака и представља први споменик изграђен у ослобођеном Нишу. Данашњи споменик у облику куле – која симболизује војно утврђење, подигнут је поводом 50 година ослобођења Ниша, а откривен је 1. јуна 1927. године.

Концентрациони логор на Црвеном крсту представља један од малобројних оачуваних фашистичких логора у Европи. Једна од чињеница које овај логор издваја од осталих, је та да је из овог логора 12. фебруара 1942. године изведено масовно бекство логораша. 12. фебруара 1967. године на дведесетпетогодишњицу бекства логораша, простор логора је претворен у Спомен-музеј „12.фебруар".

На териорији Града Ниша лоцирано је и велики број **осталих културно-историјских садржаја и атракција** међу којима су и : црква Св. Тројице, црква Св. Арханђела Михаила, црква Св. Пантелејмона, црква Св. цара Константина и царице Јелене, црква Св. Николе, Хиландарски метох, Грабовачки манастир, Латинска црква – Горњи Матејевац, манастир Св. Јован – Горњи Матејевац, манастир Св.Петке Иверице – Сићевачка клисура, манастир Св.Богородице – Сићевачка клисура и друге религиозне заједнице. Међу старим урбаним целинама и грађевинама у Нишу издвајају се: Казанџијско сокаче, Старе зграде на Тргу краља Милана, Чаирска чесма, Кућа Стамболијских, Бановина, зграда Официрског дома, Пастеров завод, зграда Кабинета градоначелника, зграда главне Поште, кућа трговца Андоновића.

2.2.2.4.Смештајни капацитети

Понуда смештталних капацитета у Граду Нишу је веома разноврсна.

Према подацима из „Статистичког годишњака Града Ниша“ за 2015 годину Ниш нуди смештај туристима у: 24 Хотела, 7 Апартмана , 30 Преноћишта 13 хостела, 4 виле . Ниш располаже са 4 146 лежајева.[18]

Понуда смештаја и смештајни капацитети Града Ниша по врстама смештаја представљени су и на сајту Туристичке организације Ниша – ***www.visitnis.com***

У структури хотелске понуде преовлађују хотели са 3 звездице а потом и они са 4 звездице. У понуди су велики број преноћишта и хостела.

2.2.2.5. Карактеристике угоститењско - туристичке привреде Града Ниша

Запосленост у сектору[19]

У Граду Нишу у сектору **„ услуге смештаја и исхране** „ регистрована запосленост у 2015. години била је 2 717 запослених. Овај број запослених се односи на запослене у правним лицима (привредна друштва, предузећа, задруге, установе и друге организације) и предузетници, лица која самостално обављају делатност и запослени код њих.

У исто време у Републици Србији у сектору „услуге смештајаи исхране“ било је запослено 63 830 лица, а у Нишавској области 3 120.

Највећи број запослених био је у ГО Медијана 1914 док је у другим градским општинама било знатно мање запослених у овом сектору.

Када се посматра само запосленост код привредних друштва, предузећа, задруга, установа и других организација број запослених је приметно мањи и био је : 2011год - 1041 запослен, 2012. – 866, 2013.-765 и 2014.- 716 запослених.

[18] ***Статистички годишњак Града Ниша 2015 „СГН-2015стр. 32.***

[19] ***СГН-2015***

Табела 7. Регистрована запосленост 2015. – годишњи просек[20]

	Запослени у правним лицима (привредна друштва, предузећа, задруге, установе и друге организације) и предузетници, лица која самостално обављају делатност и запослени код њих *Employees in legal entities (companies, enterprises, cooperatives, institutions and other organizations) and entrepreneurs, self-employed persons and their employees*						
	снабдевање електричном енергијом, гасом и паром *electricity, gas and steam supply*	снабдевање водом и управљање отпадним водама *water supply and waste water management*	грађевинарство *construction*	трговина на велико и мало и поправка мото-рних возила *wholesale and retail trade and motor vehicles repair*	саобраћај и складиштење *traffic and warehousing*	услуге смештаја и исхране *accommodation and catering services*	информисање и комуникације *information and communication*
Град Ниш *City of Niš*	987	1 917	2 670	11 272	6 259	2 717	2 280
ГО [2] Медијана *CM [2] of Medijana*	904	1 419	1 280	5 977	3 756	1 914	1 836
ГО Нишка Бања *CM of N. Banja*	28	3	109	355	26	102	22
ГО Палилула *CM of Palilula*	-	381	595	1 994	709	305	182
ГО Пантелеј *CM of Pantelej*	7	2	422	1 212	255	251	191
ГО Црвени Крст *CM of Crveni Krst*	48	112	264	1 733	1 513	145	49

Учешће у структури запослених сектора услуге смештаја и исхранеу укупном броју запослених у правним лицима(привредна друштва, задруге,установе и друге организације) **у 2011. години био је 1,7 у 2012 .– 1,4 у 2013. – 1,2 и у 2014. -1.1**

Табела 8. Структура запослених по секторима делатности[21]

	Запослени у правним лицима (привредна друштва, задруге, установе и друге организације) *Employed in legal entities (companies, cooperatives, institutions and other organizations)*							
	грађевинарство *construction*	трговина на велико и мало и поправка моторних возила *wholesale and retail trade and motor vehicles repair*	саобраћај и складиштење *traffic and warehousing*	услуге смештаја и исхране *accommodation and catering services*	информисање и комуникације *information and communication*	финансијске делатности и делатност осигурања *financial and insurance activities*	пословање некретнинама *real estate*	стручне, научне, иновационе и техничке делатности *professional, scientific, innovative and technical activities*
2011	4,6	10,8	8,3	1,7	2,3	1,5	0,4	2,9
2012	4,4	9,7	7,9	1,4	2,3	1,5	0,5	2,6
2013	3,9	9,2	7,6	1,2	2,4	1,3	0,4	2,4
2014	3,5	9,5	7,8	1,1	2,7	1,5	0,3	2,1

У 2015 години собзиром да се број запослених сагледавао заједно са предузетницима, лицима која самостално обављају делатност и запослених код њих, сектор „услуге смештаја и исхране“ у структури запослених учествују са 4%. У структури запослених у Републици Србији у истој 2015 години учешће сектора услуге смештаја и исхране било је 3,2 а у Нишавској области 3,7. [22]

[20] *СГН-2015 страна 180*
[21] *СГН-2015 страна 184*
[22] *СГН-2015 страна 185и 444*

2.2.2.6. Туристички промет

Туристички промет у Граду Нишу , мерен бројем долазака туриста и оствареним ноћењима осцилира и варира по годинама. Почев од 2013 туристички промет у континуитету расте без осцилација.

Током 2016 године Град Ниш је посетило 85 048 гостију што је за 12% више него предходне 2015 године. Раст бележе и посете домаћих (индекс 115,7) гостију као и страних (индекс 108,7). Карактеристично је да је било више страних туриста, укупно 44 629 док је домаћих било 40 419.

У 2016 години остварено је укупно 160 947 ноћења што је за 8,6% више него предходне 2015. године. Исти проценат повећања ноћења отварили су домаћи и страни туристи.

Просечан број ноћења у 2016 био је 1.9 при чему су се домаћи туристи дуже задржавали у Нишу просечно 2,2 ноћи а страни просечно1,6 .

Табела 9. Туристички промет[23]

	Гости			Ноћења гостију			Просечан број ноћења		
	укупно	домаћи	страни	**укупно**	домаћи	страни	**укупно**	домаћи	страни
2011	**88 952**	52 861	36 091	**295 240**	244 906	50 334	**3,3**	4,6	1,4
2012	**77 782**	45 986	31 796	**286 757**	235 505	51 252	**3,7**	5,1	1,6
2013	**63 050**	32 989	30 061	**122 509**	72 827	49 682	**1,9**	2,2	1,7
2014	**68 688**	31 297	37 391	**130 246**	71 714	58 532	**1,9**	2,3	1,6
2015	**75 969**	34 924	41 045	**148 193**	83 053	65 140	**2,0**	2,4	1,6
2015 I-XII	**75 969**	34 924	41 045	**148 193**	83 053	65 140	**2,0**	2,4	1,6
2016 I-XII	**85 048**	40 419	44 629	**160 947**	90 175	70 772	**1,9**	2,2	1,6
I-XII 2016 / I-XII 2015[2)]	**112,0**	**115,7**	**108,7**	**108,6**	**108,6**	**108,6**	**95,0**	**91,7**	**100,0**
2016 X-XII	**24 704**	12 560	12 144	**45 029**	25 629	19 400	**1,8**	2,0	1,6
X	**9 842**	5 831	4 011	**18 842**	12 597	6 245	**1,9**	2,2	1,6
XI	**6 796**	3 728	3 068	**12 828**	7 323	5 505	**1,9**	2,0	1,8
XII	**8 066**	3 001	5 065	**13 359**	5 709	7 650	**1,7**	1,9	1,5

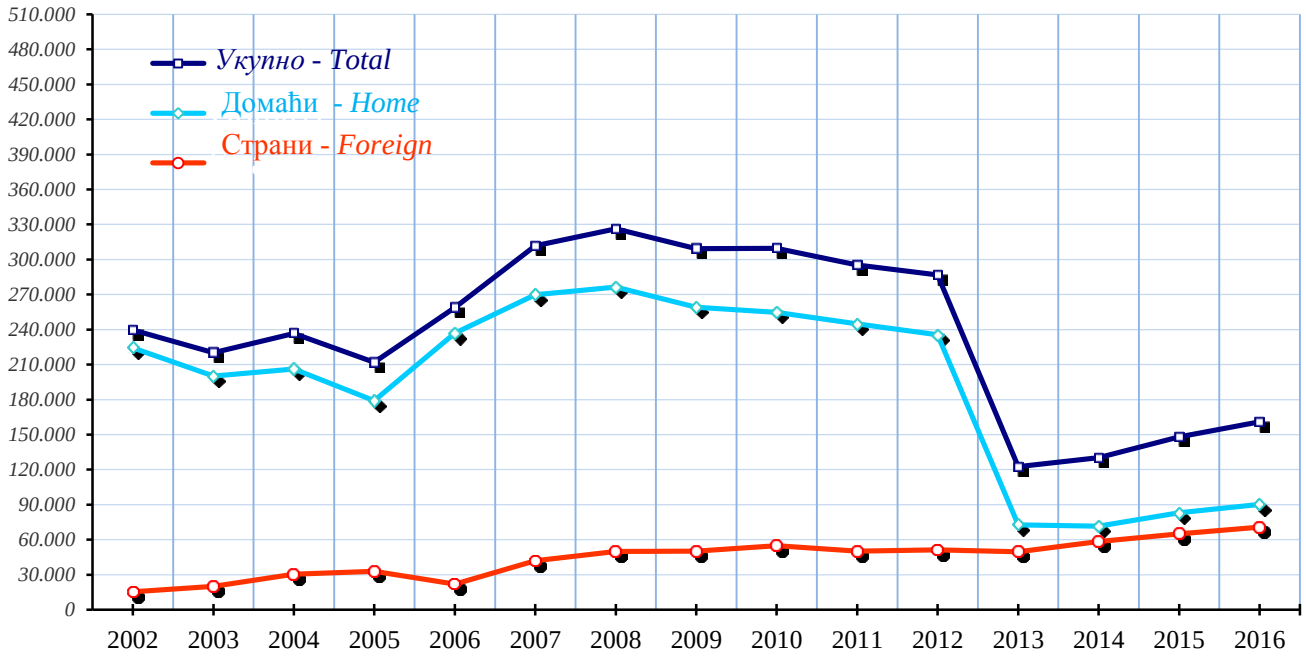
[1)] *Од јануара 2014. године, подаци о туристичком промету у објектима здравствених установа у којима лица борави ради медицинске рехабилитације, обухватају само она лица која сама финансирају трошкове боравка.*

Ради упоредивости, на исти начин су приказани подаци о туристичком промету оствареном у 2013. години.

[2)] *Индексни показатељ кретања појаве у посматраном периоду одређене године у односу на исти период претходне године.*

[23] *Статистички билтен Града Ниша 10-12за 2016*

Број туриста - Number of the tourists
130.000
90.000
50.000
10.000
88503
75657
65457
71701
53571
91081
73166
72994
63079
68953
68704
56334
85609
87774
85952
88179
88952
77782
63050
85048
75969
68688
1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016


Укупно - Total
Домаћи - Home
Страни - Foreign
510.000
480.000
450.000
420.000
390.000
360.000
330.000
300.000
270.000
240.000
210.000
180.000
150.000
120.000
90.000
60.000
30.000
0
2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016

2.2.2.7.Снаге, слабости и перспективе туризма Ниша

Снаге: повољан географски положај, чувена гостопримљивост и гостољубивост, становника Ниша, саобраћајно чвориште, препознатљиви гастрономски специјалитети, богатство подземних геотермалних вода нишке котлине, дугогодишње искуство организованог бањског туризма Нишке бање, недирнута пространства брда и планина на самом ободу града која пружају изванредан потенцијал за туризам специјалних интереса, родни град римског цара Константина Великог, културно-историјско наслеђе различитих епоха и култура, велики број догађаја.

Слабости: непостојање туристичког бренда и свести о Нишу као туристичкој дестинацији, недовољно развијена туристичка инфраструктура, недовољно одржавање и брига за културно – историјска добара.

Маркетинг: стварање конкурентности града као туристичке дестинације је велики изазов. Маркетинг има веома битну улогу у изградњи жељене тржишне позиције,и пзиционирања града као атрактивне туристичке дестинације. Маркетинг града као туристичке дестинације захтева иновативан приступ управљању маркетинг активностима у позиционирању кључних туристичких производа. Повећање конкурентности и перформанси туристичке индустрије града Ниша условљено је повезивањем туристичких атракција и парцијалних производа и представљањем Ниша као *нове, пожељене* и *привлачне* туристичке дестинације.

Град Ниш поседује потребне услове за туристички развој – атрактиван и разноврстан природни амбијент, и културну баштину, аутентичну гастрономију , то је град са препознатим имиџом дестинације за скупове, догађања и забаву, са идејом и визијом улагања у туризам као делатности која може још значајније да допринесе укупном а пре свега економском развоју града.

Град Ниш има шансу да развије туризам до нивоа на којем он постаје један од кључних економских сектора уколико се отвори простор за ефикасније коришћење свих ресурса за реализацију нових иновативних пројеката и слободну предузетничку акцију постојећих и нових ММСП и великих домаћих и страних инвеститора као и нових инвестиција у туристичку инфраструктуру.

3. ОСВРТ НА ДРУШТВЕНО – ЕКОНОМСКУ СИТУАЦИЈУ У НИШУ

У овом поглављу приказани су и анализирани основни подаци о територији, становништву, привреди, запосленост и образовање.

Град Ниш се налази у Нишавској котлини између $43^0$15' и $43^0$30' Северне географске ширине, и $21^0$44' и $22^0$07' Источне географске дужине, на површини од 596,6 km^2. По броју становника Ниш је трећи град у Србији са више од 250000 становника[24] (3,6% становништва Србије и 69,8% становништва Нишавске области) настањених у пет градских општина (Медијана, Палилула, Пантелеј, Црвени Крст и Нишка Бања). Административни је центар Нишавске области и регионални центар Југоисточне Србије.

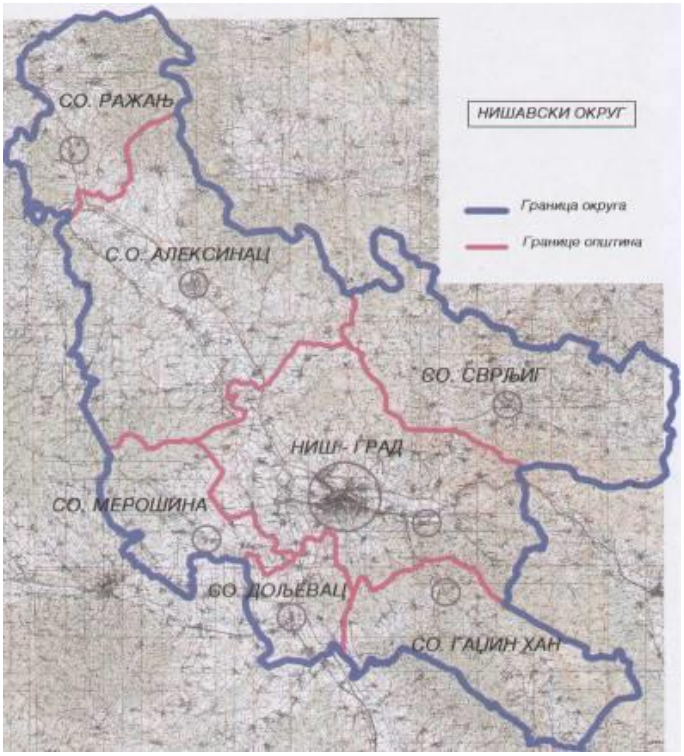
Положај града Ниша

Површина града од 596,6 км^2 представља 0,67% површине Републике Србије и 21,87% површине Нишавске области. Налази се на раскрсници балканских и европских путева. Кроз територију Града пролазе аутопут и железничка пруга који повезују Север и Југ Србије. Из Ниша се од коридора X одваја крак аутопута и железничке пруге који води ка Источној Србији и граници са Републиком Бугарском. Важни регионални путеви и железничке пруге воде из Ниша ка Копаонику, Новом Пазару и Црној Гори, Косову и Метохији, Зајечару и Неготинској крајини. Два важна правца европске транспортне мреже: Коридор X (Салзбург - Љубљана - Загреб - Београд – Ниш - Скопје - Велес – Солун) и Коридор VII (пловни пут Дунавом који повезује Немачку са Црним морем) директно или индиректно повезују Ниш са ширим, европским окружењем. У северној зони града смештен је међународни аеродром са одличним техничким и метеоролошким условима за обављање путничког и робног ваздушног саобраћаја.

Ниш је један од шест функционалних макрорегионалних центара Србије[25]. Осим општина које припадају Нишавској области (Алексинац, Гаџин Хан, Дољевац, Мерошина, Ражањ и Сврљиг), ка Нишу гравитирају и читава Јужна (Топличка, Јабланичка и Пчињска област) и Источна Србија (Зајечарска, Борска, Пиротска област), тј., области у којима живи милион и двеста хиљада становника. По европској номенклатури Град Ниш припада категорији NUTS3.

[24] *260237 становника према Попису становништва 2011. године, односно 257883 према Процени становништва за 2015. год.*
[25] *Просторни план Републике Србије, 1996.*

Територија Ниша налази се на доминантној Моравској развојној осовини Србије, подручја које представља прворазредну зону интензивног развоја[26]. Као индустријски и туристички центар од националног значаја и један од највећих здравствених, образовних и културних центара Србије, Ниш спада међу развијене градове и општине Републике Србије.



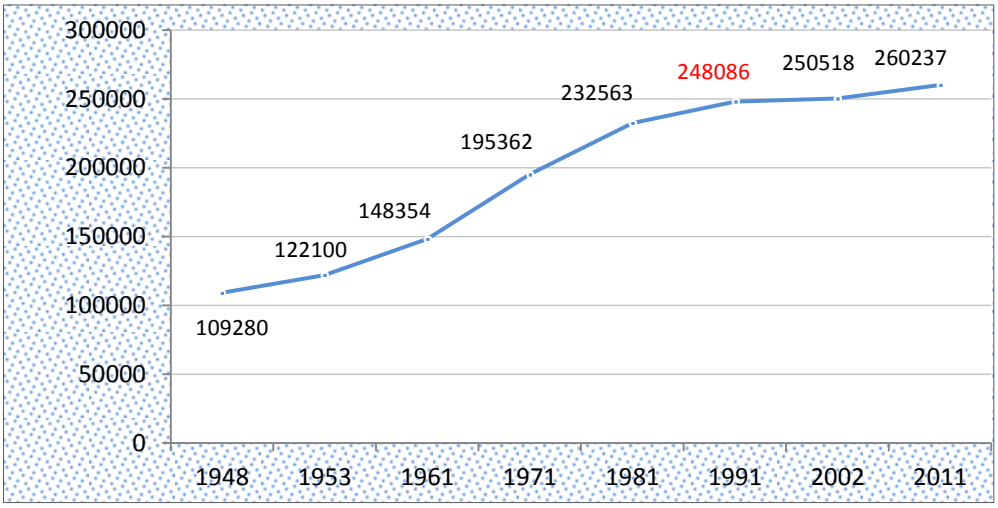
Нишавска област

3.1. Становништво

Процењен број становника Града Ниша за 2015. годину је 257883 становника.[27] У укупној популацији Републике Србије, учествује са 3,6%, а у становништву Нишавске области са 69,8%. У последњих 65 година, становништво Града је увећано 2,4 пута, док је у насељу Ниш (градски центар), број становника у истом периоду повећан 3,9 пута. У односу на Попис 2002., у 2011. години број становника Града Ниша је повећан за 3,9%. Истовремено, у Нишавској области, за исти период, број становника је смањен за 1,4%, а у Републици Србији за чак 4,1%.

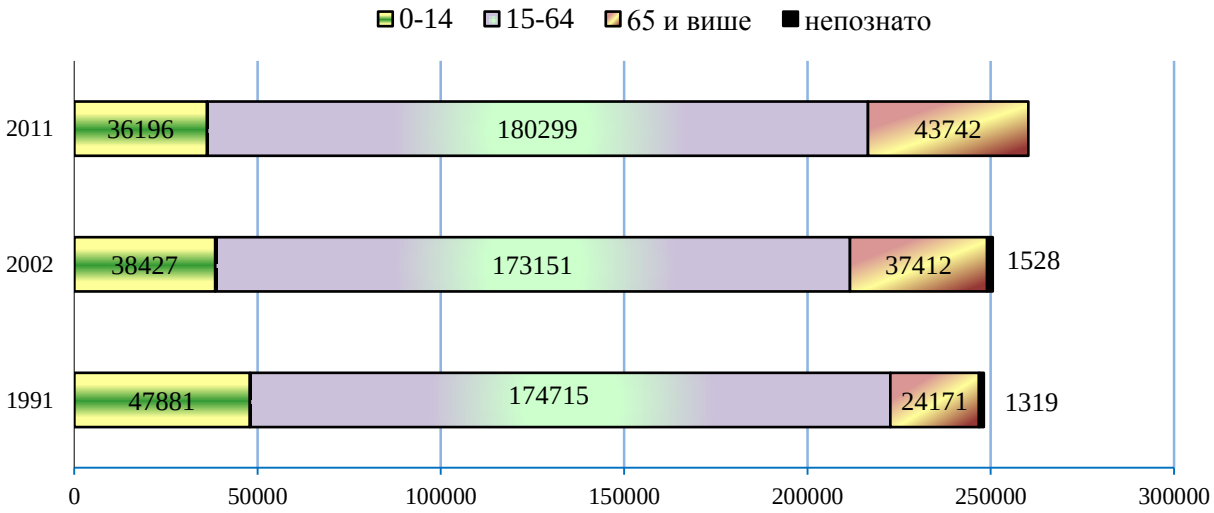
26 Исто

[27] Статистички годишњак Града Ниша за 2015. годину.



Становништво Града Ниша према пописима (1948-2011)

Међутим, просечна старост становништва је повећана са 40,3 године у 2002. на 41,4 године у 2011. години, односно на 42,58 у 2015. години. Процентуално, између два последња пописа ,учешће становништва старијег од 65 година је повећано са 14,9% на 16,8%, док се у исто време удео деце предшколског и школског узраста смањио са 15,3% на 13,9%, а удео младих до 24 године и знатно више са (28,9% на 25,7%). Очекивана дужина живота деце рођене у периоду између 2013 и 2015. године је 74,10 године за мушкарце и 78,25 година за жене.

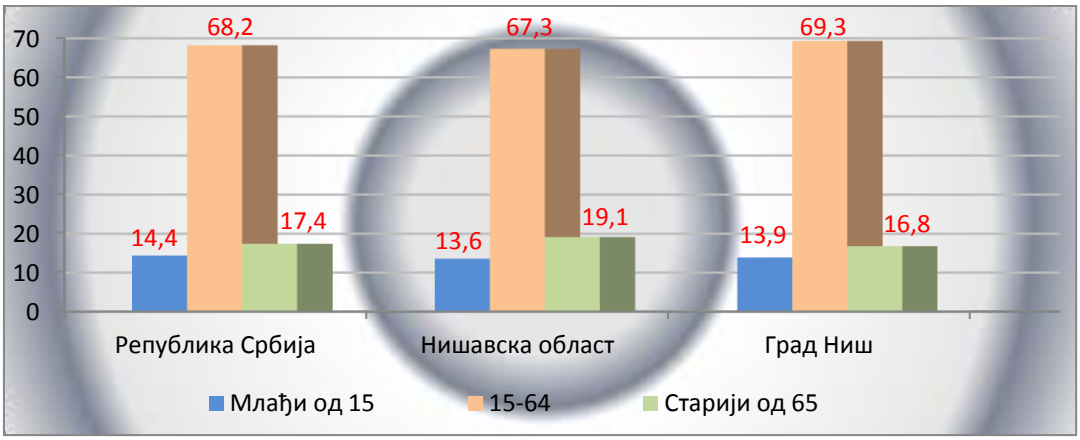


Становништво Града Ниша према великим старосним групама,
по пописима 1991., 2002. и 2011.

Показатељ	Година									
	1961	1971	1981	1991	2002	2011	2012	2013	2014	2015
Индекс старења (60+/0-19) (Завод за статистику РС)	24,3	32,4	37,9	61,0	95,1	117,5	126,0	130,7	135,2	139,2
Индекс старења (64+/0-14) (УН статистика)	18,9	30,0	35,7	50,5	97,4	…	…	…	…	…
Просечна старост становништва	27	30	32	36	39	41,4	42,0	42,2	42,4	42,58

Показатељи старења становништва Ниша 1961– 2015

У односу на старосну структуру становништва Града Ниша, радни контингент чини 69,3% укупне популације (више него у Републици Србији - 68,2%, и Нишавској области - 67,3%). Удео деце предшколског и школског узраста износи 13,9% (у Србији 14,4%, у Нишавској области 13,6%), док је удео становништва старог 65 и више година у укупном становништву Града Ниша 16,8% (у Србији 17,4%, а у Нишавској области 19,1%).



Старосна структура становништва Града Ниша, Нишавске области и Републике Србије (у%)

Између два последња пописа (2002-2011) број становника Града Ниша се просечно годишње увећавао за 1080[6)] становника (у Републици Србији се просечно годишње смањивао за 34571 становника, при чему Србија Север за -1874, а Србија Југ за -32697, а у Нишавској

области за -604[6]). Имајући у виду податке о негативном природном прираштају од 1997. до данас[28], може се закључити да је град и даље изложен јаким миграционим струјама.

Просечна густина насељености Града према подацима за 2015. годину, је 432 ст/км^2, што је пет пута више од републичког просека. У централној градској општини густина становништва достиже 7788 ст/км^2.

Мрежу насеља Града чини 71 насељено место од којих у насељу Коритњак више нема стално настањених. Густина мреже (једно насеље на 8,4 км^2) је готово двоструко већа него густина мреже насеља у Србији (једно насеље на 14,4 км^2), а просечна величина је готово троструко већа (у Нишу 3665, у Србији 1167 становника у просеку). У градским насељима живи 72% укупног становништва, док 72693 становника или 28% укупне популације Града живи у осталим насељима (приградским и сеоским). У малим насељима (до 500 становника) живи 3% укупног становништва, у насељима средње величине (500 до 2000 становника) живи 10% становништва, а преостало становништво (225234 или 87%) живи у насељима са преко 2000 становника. Приградска и сеоска насеља заузимају већи део територије Града у односу на градско језгро.

ПРОЦЕЊЕН БРОЈ СТАНОВНИКА ПО ГРАДСКИМ ОПШТИНАМА, (стање 30.06.)

	Град Ниш *City of Niš*	ГО [1] Медијана *CM [1] of Medijana*	ГО Палилула *CM of Palilula*	ГО Пантелеј *CM of Pantelej*	ГО Црвени Крст *CM of C. Krst*	ГО Нишка Бања *CM of N. Banja*
2005	253 214	88 271	72 996	42 719	33 847	15 381
2006	254 164	88 439	73 288	43 069	34 016	15 352
2007	254 970	88 602	73 610	43 371	34 062	15 325
2008	255 295	88 608	73 831	43 545	33 966	15 345
2009	255 479	88 532	73 951	43 750	33 931	15 315
2010	255 699	88 504	74 054	43 993	33 913	15 235
2011	255 612	88 377	74 131	44 156	33 800	15 148
2012	259 790	85 771	73 791	53 424	32 197	14 607
2013	259 125	85 607	73 584	53 394	31 988	14 552
2014	258 500	85 555	73 317	53 387	31 759	14 482
2015	257 883	85 463	73 140	53 351	31 510	14 419

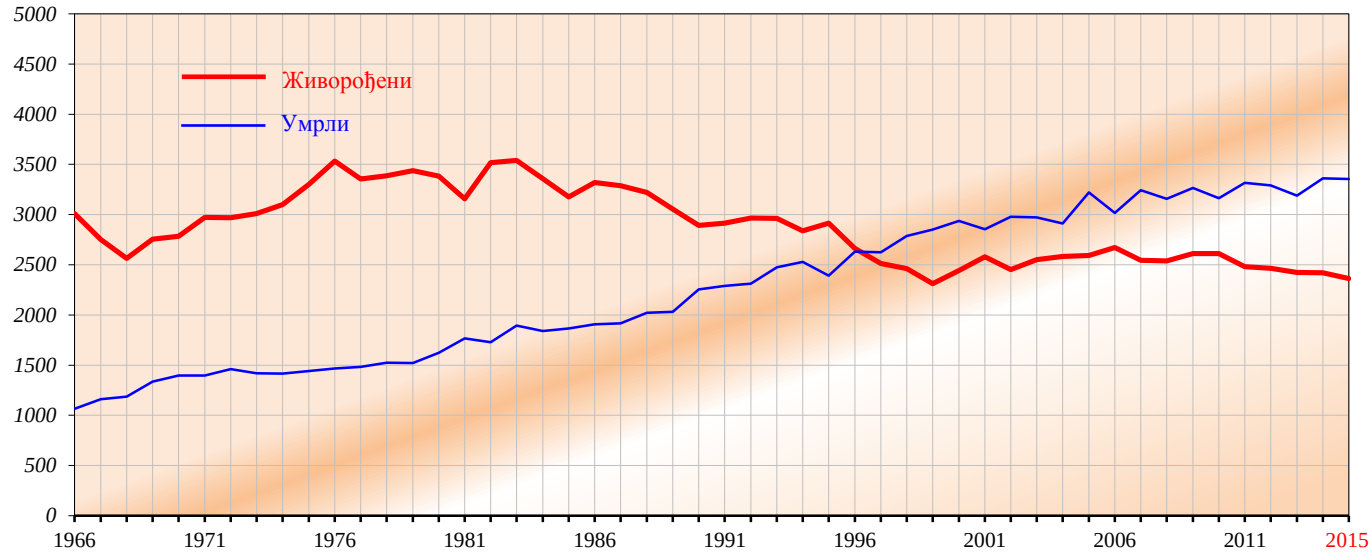
[1] *ГО – Градска општина.*

Процењен број становника града Ниша за 2015годину је 257 883.Највећа градска општина по броју становника је ГО Медијана у којој живи 85 463 становника. Најмања је ГО Нишка Бања са процењених 14 419 становника.

ВИТАЛНИ ДОГАЂАЈИ [1)]

	Живорођени *Bornalive*		Умрли *Dead*		Природни прираштај *Natural increase*		Умрла одојчад *Dead infants*		Живо рођени уз струч. помоћ *Born-alive due to expert assi-tance*	Лечени и пре смрти *Medi-cated before death*	Бракови *Marriages*		
	број *num-ber*	на 1000 стано. *per 1000 inha-bitants*	број *num-ber*	на 1000 стано. *per 1000 inha-bitants*	број *num-ber*	на 1000 стано. *per 1000 inha-bitants*	број *num-ber*	на 1000 живорођ. *per 1000 born-alive*			закључени *wedded*	разведени *divorced*	
												број	на 1000 закључених *per 1000 wedded*
1999	2 313	9,2	2 851	11,4	-538	-2,1	33	14,3	2 310	2 635	1 229	225	183,1
2000	2 443	9,8	2 936	11,7	-493	-1,9	43	17,6	2 436	2 770	1 339	370	276,3
2001	2 579	10,3	2 854	11,4	-275	-1,1	31	12,0	2 573	2 657	1 258	348	276,6
2002	2 453	9,8	2 977	11,9	-524	-2,1	38	15,5	2 441	2 795	1 378	435	315,7
2003	2 550	10,1	2 973	11,8	-423	-1,7	25	9,8	2 540	2 835	1 390	284	204,3
2004	2 582	10,2	2 910	11,5	-328	-1,3	22	8,5	2 572	2 769	1 412	372	263,5
2005	2 591	10,2	3 221	12,7	-630	-2,5	20	7,7	2 590	2 987	1 408	360	255,7
2006	2 672	10,5	3 018	11,9	-346	-1,4	25	9,4	2 670	2 706	1 407	396	281,5
2007	2 544	10,0	3 244	12,7	-700	-2,7	15	5,9	2 542	2 930	1 471	447	303,9
2008	2 539	9,9	3 156	12,4	-617	-2,4	22	8,7	2 532	2 695	1 329	373	280,7
2009	2 612	10,2	3 266	12,8	-654	-2,6	25	9,6	2 611	2 725	1 306	372	284,8
2010	2 611	10,2	3 162	12,4	-551	-2,2	22	8,4	2 611	2 753	1 327	236	177,8
2011	2 482	9,7	3 316	13,0	-834	-3,3	23	9,3	2 482	2 935	1 296	417	321,8
2012	2 465	9,5	3 291	12,7	-826	-3,2	15	6,1	2 464	2 987	1 180	364	308,5
2013	2 423	9,4	3 190	12,3	-767	-3,0	14	5,8	2 423	2 855	1 215	429	353,1
2014	2 420	9,4	3 362	13,0	-942	-3,6	14	5,8	2 419	2 936	1 359	492	362,0
2015	2 364	9,2	3 355	13,0	-991	-3,8	12	5,1	...	...	1 361	451	331,4

[1)] *Од 2005. године медотологија виталне статистике је у складу са методологијом примењеном у Попису 2002. године.*



Витални догађаји за Град Ниш

Природни прираштај је у вишегодишњем континуираном паду. Из године у годину број умрлих је већи од броја живорођених. Тенденција негативног природног прираштаја почела је 1999 године . У 2015. години рођено је 2 365 живорођених а умрло 3 355 житеља Ниша. Град Ниш се токм 2015. По основу природног прираштаја «смањио» за скоро 1 000 становника.

3.2. Економија

За оцену економских резултата неке привреде или региона, један од најрелевантнијих показатеља јесте темпо привредног раста. Он показује којом брзином привреда региона излази из једног стадијума развијености и улази у нови.

3.2.1. Индустрија

ЛАНЧАНИ ИНДЕКСИ ИНДУСТРИЈСКЕ ПРОИЗВОДЊЕ ПО НАМЕНИ, СЕКТОРИМА И ОБЛАСТИМА [1)]

	2011/2010	2012/2011	2013/2012	2014/2013	2015/2014	2016/2015
Укупно, *Total*	**93,1**	**98,6**	**63,3**	**99,6**	**126,1**	**107,4**
Енергија *Energy*	87,9	103,0	111,3	120,0	86,8	102,6
Интермедијарни производи, осим енергије *Intermediary products, except energy*	112,2	73,0	17,6	47,4	131,4	114,1
Капитални производи *Capital products*	106,3	80,6	76,5	98,3	102,1	87,3
Трајни производи за широку потрошњу *Durable goods for consumer spending*	91,3	13,9	199,4	79,3	100,4	98,1
Нетрајни производи за широку потрошњу *Non-durable goods for consumer spending*	88,3	107,5	110,4	109,7	149,5	118,4
Рударство ***Mining***	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**136,4**
Прерађивачка индустрија ***Processing industry***	**92,9**	**98,9**	**63,3**	**99,6**	**125,6**	**107,3**
Снабдевање електричном енергијом, гасом, паром и климатизацијом ***Electicity, gas, steam supply and air-conditioning***	**87,9**	**103,0**	**111,3**	**120,0**	**86,8**	**102,6**
Рударство ***Mining***	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**136,4**
Експлоатација угља *Coal exploitation*	-	-	-	-	-	-
Експлоатација сирове нафте и природног гаса *Crude oil and natural gas exploitation*	-	-	-	-	-	-
Експлоатација руда метала *Ores exploitation*	-	-	-	-	-	-
Остало рударство *Other mining*	-	-	-	-	-	-
Прерађивачка индустрија ***Processing industry***	**92,9**	**98,9**	**63,3**	**99,6**	**125,6**	**107,3**
Производња прехрамбених производа *Food production*	95,4	98,9	133,3	109,4	122,8	84,9
Производња пића [2)] *Beverage production* [2)]	-	-	-	-	-	-
Производња дуванских производа [2)] *Tobacco products production* [2)]	-	-	-	-	-	-

Производња текстила [2] *Textile production* [2]	-	-	-	-	-	-
Производња одевних предмета *Clothes production*	48,8	133,1	85,4	40,2	105,5	94,9
Производња коже и предмета од коже [2] *Leather clothes production* [2]	-	-	-	-	-	-
Прерада дрвета и производи од дрвета, осим намештаја *Wood processing and products of wood, except furniture*	167,0	-	-	-	-	-
Производња папира и производа од папира *Paper production and paper products*	73,3	-	-	-	-	-

ЛАНЧАНИ ИНДЕКСИ ИНДУСТРИЈСКЕ ПРОИЗВОДЊЕ ПО НАМЕНИ, СЕКТОРИМА И ОБЛАСТИМА [1)] *(наставак)*

	2011 2010	2012 2011	2013 2012	2014 2013	2015 2014	2016 2015
Штампање и умножавање аудио и видео записа [2] *Printing and copying of audio and video records* [2]	-	-	-	-	-	-
Производња кокса и деривата нафте *Coke and oil derivatives*	-	-	-	-	-	-
Производња хемикалија и хемијских производа *Production of chemicals and chemical products*	66,8	111,3	100,2	101,0	145,0	137,4
Производња основних фармацеутских производа и препарата *Production of basic pharmaceutical products and preparations*	-	-	-	-	-	-
Производња производа од гуме и пластике *Production of rubber and plastic products*	54,4	123,6	10,2	24,4	18,4	113,3
Производња производа од осталих неметалних минерала *Production of other non-metal mineral products*	-	-	-	-	-	-
Производња основних метала *Production of basic metals*	144,5	62,0	50,6	31,5	-	-
Производња металних производа, осим машина и уређаја *Production of metal products, except machines and equipment*	109,2	97,4	74,1	85,6	112,1	83,5
Производња рачунара, електронских и оптичких производа *Production of computers, electronic and optical products*	101,0	98,6	102,8	99,5	103,6	95,8
Производња електричне опреме *Production of electrical equipment*	168,2	80,8	135,1	67,3	148,3	115,8
Производња машина и опреме на другом месту непоменуте *Production of machines and equipment not mention elsewhere*	108,2	26,0	138,9	47,1	146,3	47,1
Производња моторних возила, приколица и полуприкол. [2] *Production of motor vehicles, trailers and semi-trailers* [2]	-	-	-	102,3	-	-
Производња осталих саобраћајних средстава [2] *Production of other transport vehicles* [2]	-	-	-	-	-	-
Производња намештаја [2] *Furniture production* [2]	-	-	-	-	-	-
Остале прерађивачке делатности *Other processing activities*	-	-	-	-	-	-
Поправка и монтажа машина и опреме *Repair and installation of machines and equipment*	86,2	61,7	138,3	-	-	-

Снабдевање електричном енергијом, гасом, паром и климатизација ***Electicity, gas, steam supply and air-conditioning***	**87,9**	**103,0**	**111,3**	**120,0**	**86,8**	**102,6**
Снабдевање електричном енергијом, гасом, паром и климатизација *Electricity, gas, steam supply and air-conditioning*	87,9	103,0	111,3	120,0	86,8	102,6

[1] *Према Закону о класификацији делатности ("Сл. гласник РС", број 104/16.12.2009.) и Уредби о класификацији делатности ("Сл. гласник РС", број 54/4.8.2010.).*

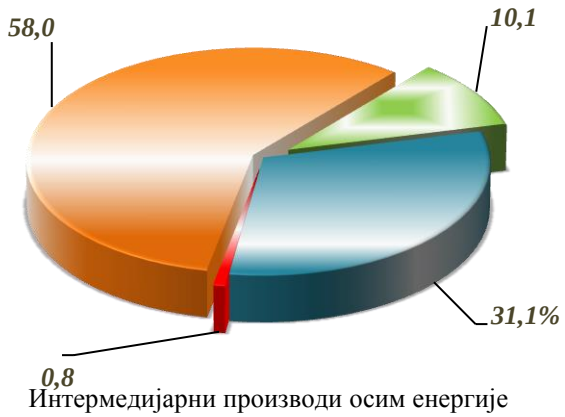
[2] *Појединачан податак.*

Општи ниво индустријске производње у Нишу је низак. Ланчани индекси индустријске производње показују тенденцију опадања, тако да је укупна индустријска производња у 2004/03 опала за 18,4%, у 2005/04 за 8,1%, у 2006/05 за 2,3% у 2007/06 за 3,7%, у 2008/07 за 5,5%, у 2009/08 за 11,7%, у 2010/09 за 13,5%, у 2011/10 за 6,9%, у 2012/11 за 1,4%, у 2013/12 је забележен највећи пад за чак 36,7%, који је у 2014/13, ублажен тако да износи само 0,4%. Овим се завршава дугогодишња тенденција пада ланчаних инекса индустријске производње собзиром да 2015 године долази до раста укупне индустријске производње у односу на 2014 за чак 26,1%, (ланчани индекс 2015 /14 је 126,1). Раст је настављен и током 2о16 године и то за 7,4% (индекс 2016/15 је 107,4)***

У структури индустријске производње у 2015. години доминирају нетрајни производи за широку потрошњу са учешћем од 59,1% у укупној индустријској производњи, затим капитални производи са 34,3%, интермедијарни производи , осим енергије са 6,2% и трајни производи за широку потрошњу са 0,4%.

Структура индустријске производње по намени

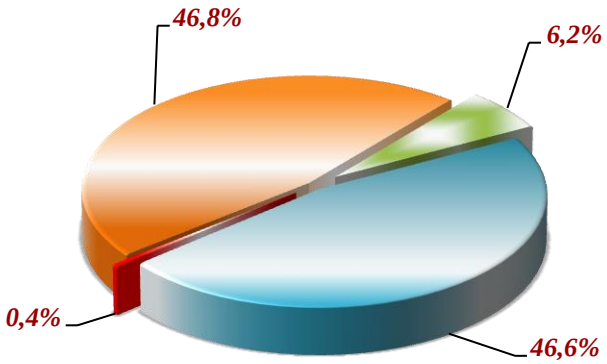
2013



Интермедијарни производи осим енергије

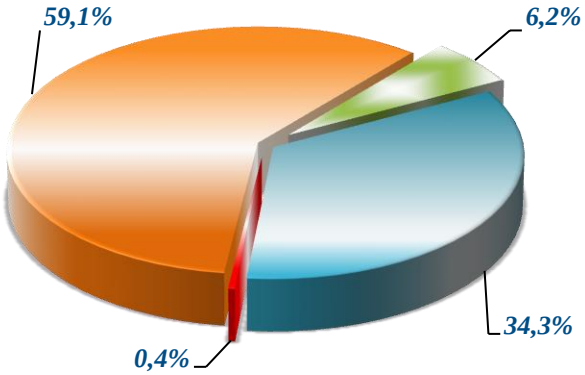
Капитални производи

2014



Трајни производи за широку потрошњу

Нетрајни производи за широку потрошњу



2015

3.2.2. Пољопривреда

Када је реч о учешћу пољопривреде, шумарства и рибарства у укупном броју запослених Града оно износи 0,20% у 2014. години, што је, ниже од учешћа на нивоу РС и у Нишавској области [29].

Површина Града Ниша износи 596,6 км^2. Расположиво пољопривредно земљиште на територији Града Ниша, према подацима Пописа пољопривреде 2012. године, износи 26.644 ha, а коришћено само 13063 ha или 49% расположивог пољопривредног земљишта[30]. Од укупног коришћеног пољопривредног земљишта на оранице и баште се односи 75,2%, воћњаке 7,8%, винограде 6,1% а ливаде и пашњаке 9,1%.[31] Доминирају II, III, IV и V бонитетна класа земљишта. Основна компаративна предност нишког земљишног фонда је разноликост по типовима, надморској висини, начинима искоришћавања (што је предуслов за развој свих видова пољопривредне производње) и незагађеност земљишта, што омогућава најкраћу и најефикаснију конверзију конвенционалне у органску пољопривредну производњу[32].

Сточни фонд Града Ниша према последњим расположивим подацима са стањем 01.12.2012, год. је следећи: 2870 говеда, 5591 овца, 15292 свиње и 128065 комада живине.[33] Сточарска производња се ослања на производњу биља која је 2013. год. износила: 16249 т пшенице, 21362 т кукуруза, 3114 т детелине и 8380 т луцерке.[34]

Према подацима Пописа становништва 2011. године у приградској и сеоској средини Града Ниша живи 72693 становника (27,9% од укупног становништва). Између два пописа (1991-2002) учешће пољопривредног становништва у укупном на територији града Ниша се смањило са 4,4% на 2,05%, а удео активног пољопривредног становништва у укупном становништву града са 3,6% на 1,5%.

Према подацима Пописа пољопривреде 2012. године евидентирано је 8132 носиоца пољопривредног газдинства (од којих је 1143 жене, а 6989 мушкараца). Поред наведеног још, 10470 чланова породице и рођака је обављало пољопривредну активност на газдинству, а стално запослених, поред власника газдинстава и чланова њихових породица, било је само 2 запослена мушког пола[20].

Такође, према подацима Пописа пољопривреде 2012. године пољопривредна механизација пољопривредних газдинстава на подручју Града је значајна, при чему је евидентирана прилична старост и амортизованост коришћеног оруђа.

Сеоско подручје Града Ниша карактерише производна разноликост. Оно је груписано у 4 реона: ратарско-повртарски, сточарски, агротуристички и воћарски реон. Реонизација је обављена на основу производних потенцијала и традиције, природних и техничких предуслова. Највећи потенцијал за раст има агротуристички реон због величине и веома повољних природних услова за развој производње и услуга, чиме се ствара додата вредност у пољопривреди. Природна богатства (Сићевачка и Јелашничка клисура, планински предели са ски стазама, параглајдинг полазиштима, мото-крос стазама, бањама, као и манастирима) омогућавају развој руралног туризма (агро-, еко-, етно-, ловни и транзитни туризам)[35].

---

[32] *Стратегија економског развоја руралног подручја града Ниша за 2007-2010., 2006. Видети такође табеле 5 и 6, Анекс 1.*

[35] *Стратегија развоја сеоског подручја (економског руралног развоја) на подручју града Ниша за период од 2007-2010. године (2006. год.)*

3.2.3. Грађевинарство

У 2015. години Град Ниш је остварио укупну вредност изведених грађевинских радова од 5 775 475 хиљада динара. Од тога вредност грађевинских радова у изградњи зграда је била 2 388 553 хиљада динара а у изградњи осталих грађевина 3 385 277 хиљада динара.

Број укупно завршених станова у 2015. години у Граду Нишу је био 616 , што је 37% мање у односу на стамбену изградњу реализовану 2014. године када су у Нишу изграђена 980 стана .

Просечно је на 1000 становника изграђено 2,4 стана у току 2015. године.

3.2.4.Туризам

Туристички промет Града Ниша далеко је испод нивоа који је остваривaн крајем 80-их и почетком 90-их година 20. века.
Може констатовати да кретање укупног броја туриста након 1989., када је Ниш посетило близу 200000 туриста (194050) који су остварили 586952 ноћења, углавном има опадајући тренд у односу на посматрану годину.

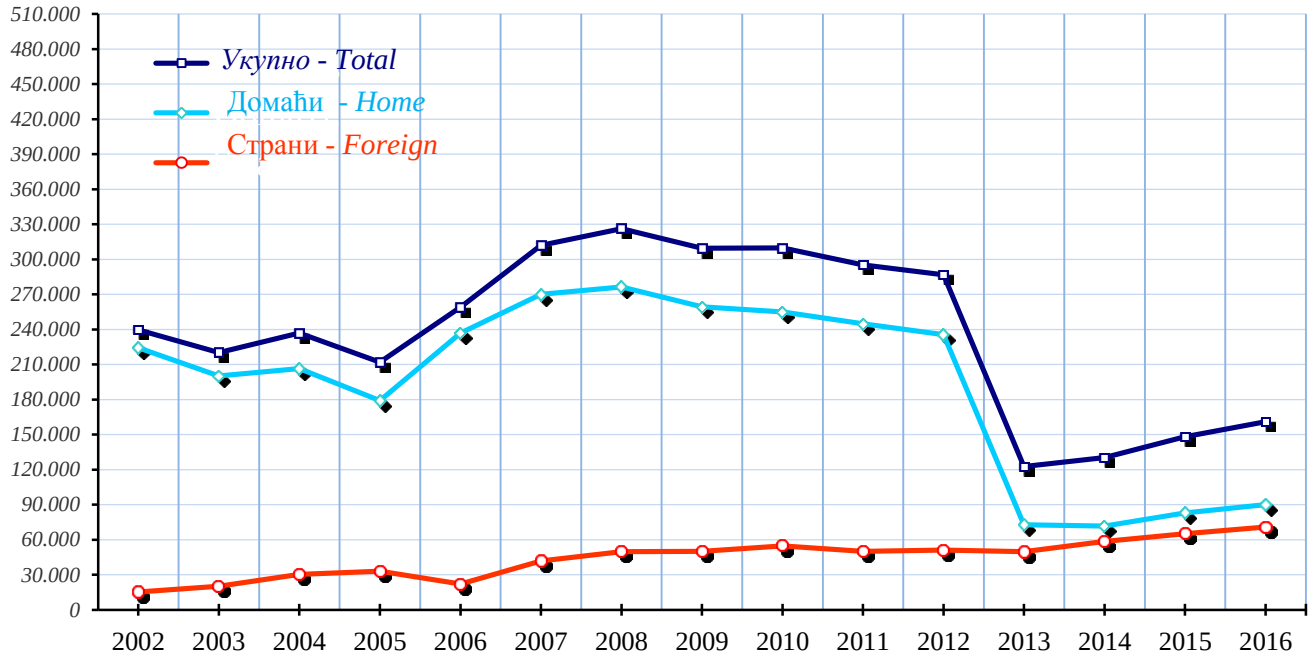
Тенденција, углавном пада уз честе осцилације је настављена је до 2013 године када је забележен најнижи туристички промет, делимично и као последица методолошке промене у праћењу и евидентирању туриста. Наиме, почев од 2013. године, подаци о туристичком промету у објектима здравствених установа у којима лица бораве ради медицинске рехабилитације обухватају само она лица која финансирају трошкове боравка.

Почев од 2013 почиње раст туристичког промета. Од 63 050 туриста у 2013 до 85 048 туриста у 2016. години.

Током 2016 године Град Ниш је посетило 85 048 гостију што је за 12% више него предходне 2015 године. Раст бележе и посете домаћих (индекс 115,7) гостију као и страних (индекс 108,7). Карактеристично је да је било више страних туриста, укупно 44 629 док је домаћих било 40 419.

У 2016 години остварено је укупно 160 947 ноћења што је за 8,6% више него предходне 2015. године. Исти проценат повећања ноћења отварили су домаћи и страни туристи. Просечан број ноћења у 2016 био је 1.9 при чему су се домаћи туристи дуже задржавали у Нишу просечно 2,2 ноћи а страни просечно1,6 .

Број туриста



Ноћења туриста

3.2.5. Конкурентност привреде на подручју Регионалне привредне коморе Ниш

Регионална конкурентност представља способност региона да привуче, убрза и подржи привредну активност тако да привреда тог региона има динамичан привредни раст. Посебно су важни тзв. микро-показатељи регионалне конкурентности као што су резултати пословања привреде одређеног региона, ефикасност и ефективност пословања.
Регионална привредна комора у Нишу прати податке о активности привредних субјеката три региона – Нишавског, Пиротског и Топличког, што омогућује и упоредни преглед, као и сагледавање конкурентности ширег дела југоисточне Србије, а не само Града Ниша у односу на остале регионе и Србију у целини.
Висина трошкова рада по запосленом, као и учешће трошкова рада у укупним трошковима пословања је уз продуктивност рада веома важан показатељ конкурентности привреде како са становишта инвеститора тако и са становишта привлачења страних директних инвестиција. У том смислу, три региона које покрива Регионална привредна комора Ниш, имају ниже трошкове рада по запосленом по сату у односу на Србију у целини, а посебно Град Београд и регионе у Војводини. Када се посматра учешће трошкова рада у укупним трошковима пословања ситуација је неповољнија. Трошкови рада у Нишавском округу учествују са око 15%, а у Пиротском и Топличком изнад 20%, па су ови региони мање конкурентни у односу на Србију у целини (око 13%) и посебно неке регионе у Војводини.[36]
Платни биланс је основни елемент за анализу конкурентности једне земље или региона. Негативан предзнак биланса роба и захваљујући томе укупног текућег биланса, један је од највећих макроекономских проблема привреде Србије у целини и појединих региона. Хроничан и растући дефицит и све мања покривеност увоза извозом, условљавају и огромно екстерно задуживање око чијег се сервисирања нагомилавају крупни проблеми. Доласком и почетком рада страних инвеститора у Нишу последњих година укупна вредност извоза је порасла јер на годишњем нивоу извоз који остварују Yura Corporation, Benetton и Johnson electric премашује 100 милиона еура, са тенденцијом даљег раста.

3.2.6. Капитал и инвестиције

У односу на остварене инвестиције у Граду Нишу по делатностима, подаци за 2014. год. указују да је од укупних инвестиција у нове основне фондове највише улагано у Прерађивачку индустрију 29,1%, Информисање и комуникације 19,9%, Грађевинарство 13,8%, Здравство и социјалну заштиту 10,7%, Снабдевање електричном енергијом, гасом и паром 7,5%, Трговину на велико и мало и поправку моторних возила 6,7%, Снабдевање водом и управљање отпадним водама 3,6%, Образовање 2,2%, Саобраћај и складиштење 2,0%, а у остале секторе знатно мање.[37]

Када је реч о оствареним инвестицијама у нове основне фондове у Граду Нишу у 2015 години остварено је 7 218 551 хиљада динара. Највећи део инвестиција се односи на реконструкцију, модернизацију, доградњу и проширење постојећих капацитета (60,5%), затим на нове капацитете (33.9%), па на одржавање нивоа постојећих капацитета (5,6%)[30].

[36] *Стратегија регионалног развоја Србије, 2008. год., стр. 50.*
[37] *Документациона база Одсека за статистику Управе за привреду, одрживи развој и заштиту животне средине.*

Са становишта техничке структуре инвестиција, у 2015. години је највише улагано у опрему (69,4%) и то знатно више у домаћу (39,9%), но у увозну опрему (26,0%), док је у грађевинске радове уложено свега укупних инвестиција (28,4%).[38]

Посматрајући протекли десетогодишњи период, остварене инвестиције у 2015. години (7,2 млрд. дин.) су скоро 42% веће од инвестиција реализованих 2014. године (5,1 млрд. дин.), али исто толико мање од инвестиција реализованих 2006. године (12 ,7 млрд. дин.)

Инвестициона улагања према техничкој структури указују на то да је у знатно већем броју година више улагано у грађевинске радове у односу на опрему (7:4), при чему је приметно да се почев од 2006. године инвеститори у прилично већем износу одлучују за уградњу домаће у односу на увозну опрему[32].

ОСТВАРЕНЕ ИНВЕСТИЦИЈЕ У НОВЕ ОСНОВНЕ ФОНДОВЕ, ПО КАРАКТЕРУ ИЗГРАДЊЕ И ТЕХНИЧКОЈ СТРУКТУРИ *(у хиљ. РСД)*

	Укупно ***Total***	Карактер изградње, *Type of construction*		
		нови капацитети *new capacities*	реконструкција модернизација доградња и проширење *reconstruction, modernization, upgrading and expansion*	одржавање нивоа постојећих капацитета *maintenance of the level of the existing capacities*
2005	**8 053 142**	2 290 704	4 982 861	779 577
2006 [1)]	**12 671 394**	5 879 007	5 211 057	1 581 330
2007	**9 239 088**	3 882 257	4 193 939	1 162 892
2008	**12 466 777**	6 211 543	5 274 407	980 827
2009	**10 557 522**	2 925 628	6 269 470	1 362 424
2010	**6 998 007**	2 781 238	2 552 364	1 664 405
2011	**9 067 715**	2 750 076	5 036 387	1 281 252
2012	**5 916 060**	2 190 874	2 391 554	1 333 632
2013	**5 576 164**	2 036 385	3 059 101	480 678
2014	**5 062 091**	2 035 949	2 787 783	238 359
2015	**7 218 551**	2 446 565	4 364 767	407 219

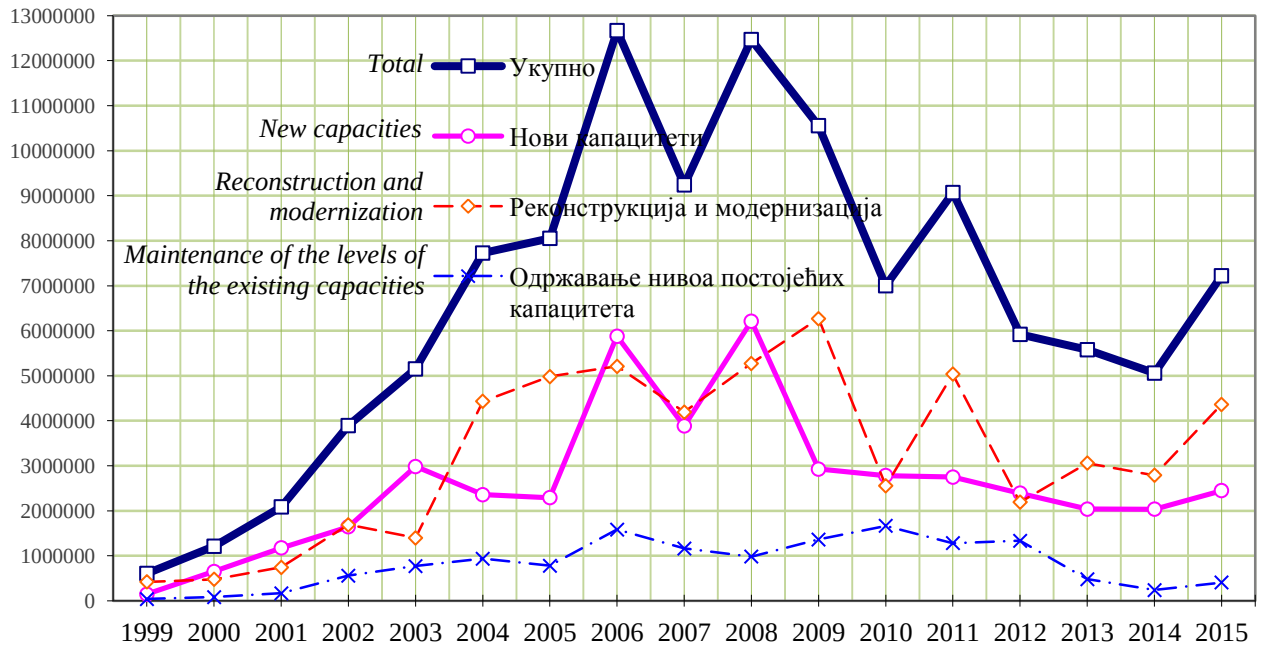
Остварене инвестиције у нове основне фондове по карактеру изградње и техничкој структури (у хиљ. РСД) [39]

[38] *Документациона база Одсека за статистику Управе за привреду, одрживи развој и заштиту животне средине.*

ОСТВАРЕНЕ ИНВЕСТИЦИЈЕ У НОВЕ ОСНОВНЕ ФОНДОВЕ, ПО КАРАКТЕРУ ИЗГРАДЊЕ И ТЕХНИЧКОЈ СТРУКТУРИ *(наставак) (у хиљ. РСД)*

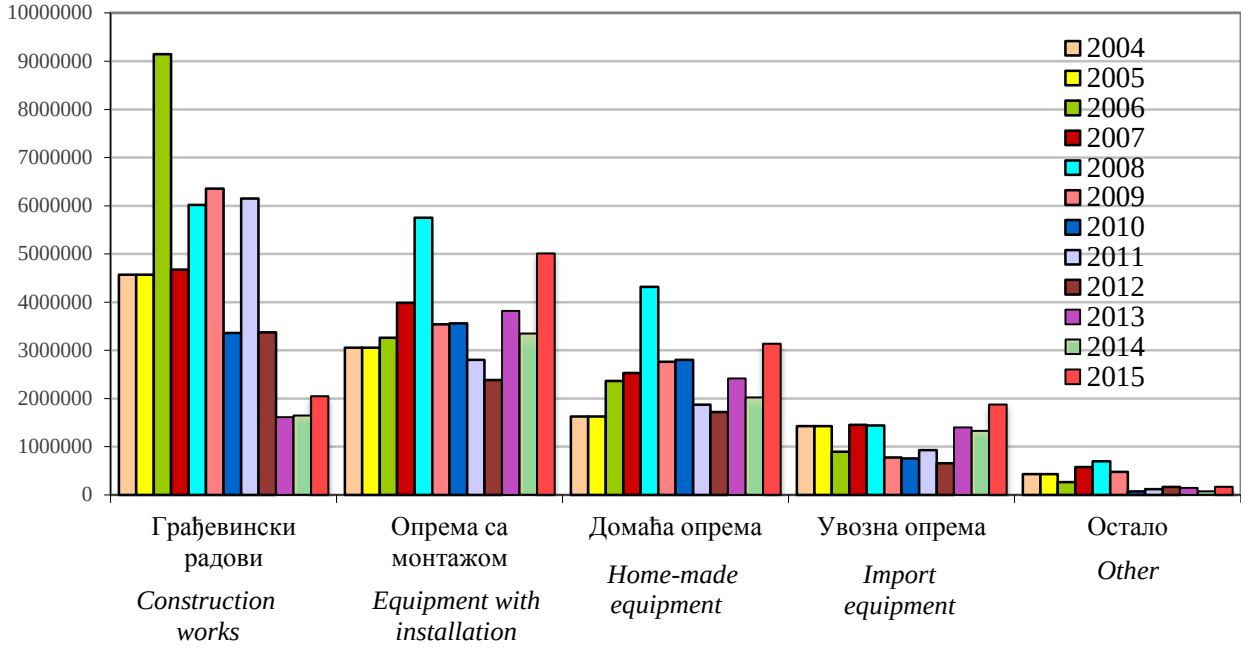
	Техничка структура *Technical structure*				
	грађевински радови *construction works*	опрема са монтажом *equipment with installation*			остало *other*
		укупно *total*	домаћа опрема *home-made (local) equipment*	увозна опрема *import equipment*	
2005	4 566 059	3 056 865	1 629 920	1 426 945	430 218
2006 [1)]	9 148 392	3 259 197	2 365 391	893 806	263 805
2007	4 676 820	3 983 606	2 531 725	1 451 881	578 662
2008	6 014 087	5 753 956	4 316 442	1 437 514	698 734
2009	6 538 194	3 539 037	2 760 905	778 132	480 291
2010	3 362 952	3 560 508	2 804 307	756 201	74 547
2011	6 148 983	2 803 015	1 874 012	929 003	115 717
2012	3 372 629	2 380 807	1 721 837	658 970	162 624
2013	1 610 390	3 817 883	2 414 577	1 403 306	147 891
2014	1 644 215	3 346 122	2 020 051	1 326 071	71 754
2015	2 046 715	5 007 699	3 132 045	1 875 654	164 137

Остварене инвестиције у нове основне фондове, по карактеру изградње и техничкој структури (наставак) (у хиљ. РСД)[40]



[40] *Од 2006. године подаци се односе на сва правна лица, осим на она која су у складу са чл. 7. Закона о рачуноводству и ревизији разврстана у мала.*

Остварене инвестиције у нове основне фондове, по карактеру изградње и техничкој структури (у хиљ. РСД)



Остварене инвестиције у нове основне фондове, по техничкој структури (у хиљ. РСД)

3.3. Запосленост, незапосленост и образовање

3.3.1. Запосленост

Регистрована запосленост у Граду Нишу у 2016. години био је 75 459 лица и то 60 508 запослених у правним лицима, а 14 803 приватних предузетника (предузетници, лица која самостално обављају делатност и запослених код њих и 148 регистрованих индивидуалних пољопривредника .[41] Од 2005. године број запослених у Нишу у континуитету опада (80457 у 2005.; 78354 у 2006.; 78168 у 2007.; 77245 у 2008.; 73314 у 2009.; 66276 у 2010.; 61849 у 2011.; 61806 у 2012., док је у 2013. у односу на 2012. годину забележен раст броја запослених за 2954 због повећања запослених код приватних предузетника за 3524, при чему је број запослених у правним лицима на готово истом нивоу.

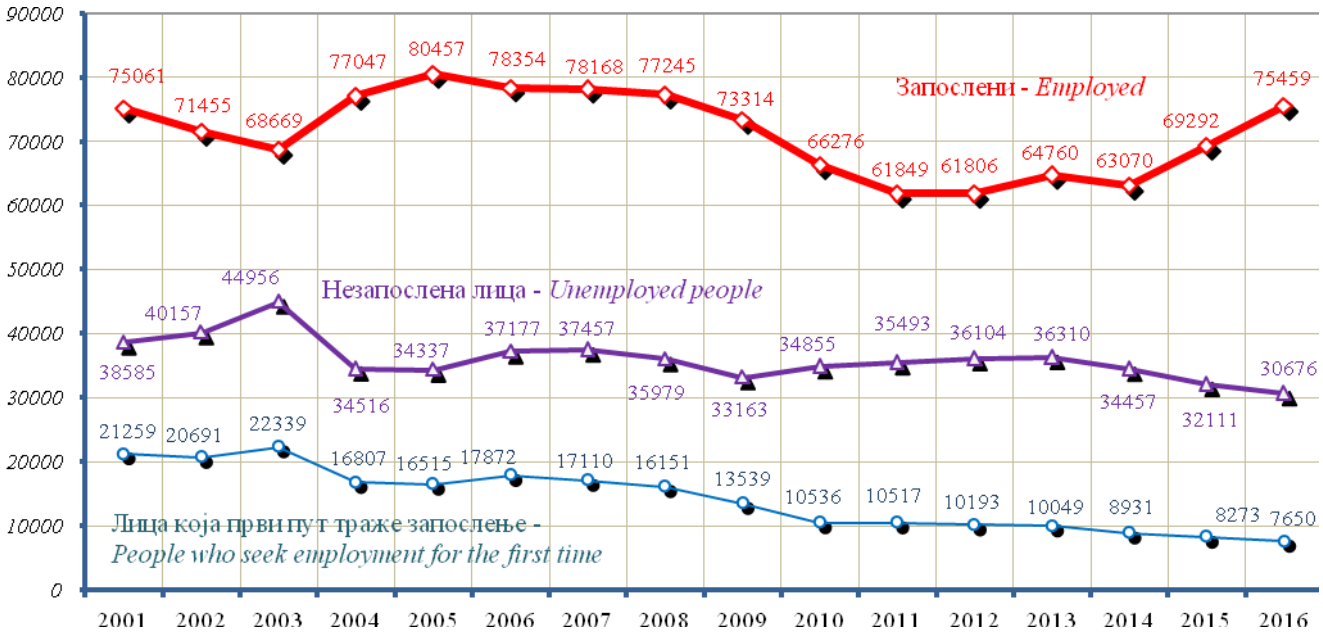
У 2014. години у односу на 2013., дошло је до смањења укупног броја запослених за 1690 (са 64760 у 2013. на 63070 у 2014. години), што је последица знатно већег смањења запослених у правним лицима (1330) но код предузетника (360). Овакво кретање је резултирало благом променом структурног односа у сегменту запослених, тако да је учешће запослних у правним лицима било 75,7%, а приватног сектора 24,3%.

Регистрована запосленост у 2016 години већа је за 6 389 лица што је за 9,3% више него у 2015. години .У односу на 2014 када је одпочео тренд раста запослености ,

[41] *Статистички годишњак Града Ниша 2014.*

и када је било укупно запослено у Граду Нишу 63 070 лица , остварено је повећање за 12 389 или око 19%.

Највећи број регистровано запослених у 2016 години у привредном сектору је у прерађивачкој индустрији (16 060), трговини на велико и мало (13 226) и саобраћају и складиштење (5 604), а у делу јавних служби у здравственој и социјалној заштити (8 318) и образовању (6 360).[42]



Запослени, незапослена лица и лица која први пут траже запослење[43]

ЗАПОСЛЕНИ ПО СЕКТОРИМА ДЕЛАТНОСТИ [1)] – годишњи просек

	Укупно ***Total***	Запослени у правним лицима (привредна друштва, задруге, установе и друге организације) *Employed in legal entities (companies, cooperatives, institutions and other organizations)*						
		свега *overall*	од тога: жене *out of them: women*	пољопривреда, шумарство и рибарство *agriculture, forestry and fishery*	рудар-ство *mining*	прера-ђивачка индустрија *processing industry*	снабдевање електричном енергијом, гасом и паром *electricity, gas and steam supply*	снабдевање водом и управљање отпадним водама *water supply and waste water management*
2011	**61 849**	52 078	23 355	176	18	9 483	937	1 648
2012	**61 806**	49 654	22 376	151	19	8 261	897	1 708

[42] *Статистички годишњак Града Ниша 2014.*

[43] *Статистички годишњак Града Ниша 2014.*

2013	**64 760**	49 084	22 963	131	20	8 048	913	1 823
2014	**63 070**	47 754	22 651	127	18	7 367	948	1 757

(наставак)

	Запослени у правним лицима (привредна друштва, задруге, установе и друге организације) *Employed in legal entities (companies, cooperatives, institutions and other organizations)*							
	грађевинарство *construction*	трговина на велико и мало и поправка моторних возила *wholesale and retail trade and motor vehicles repair*	саобраћај и складиштење *traffic and warehousing*	услуге смештаја и исхране *accommodation and catering services*	информисање и комуникације *information and communication*	финансијске делатности и делатност осигурања *financial and insurance activities*	пословање некретнинама *real estate*	стручне, научне, иновационе и техничке делатности *professional, scientific, innovative and technical activities*
2011	2 865	6 663	5 104	1 041	1 449	943	226	1 772
2012	2 714	6 025	4 914	866	1 412	952	225	1 596
2013	2 550	5 961	4 903	765	1 523	858	227	1 528
2014	2 182	6 000	4 896	716	1 682	927	222	1 338

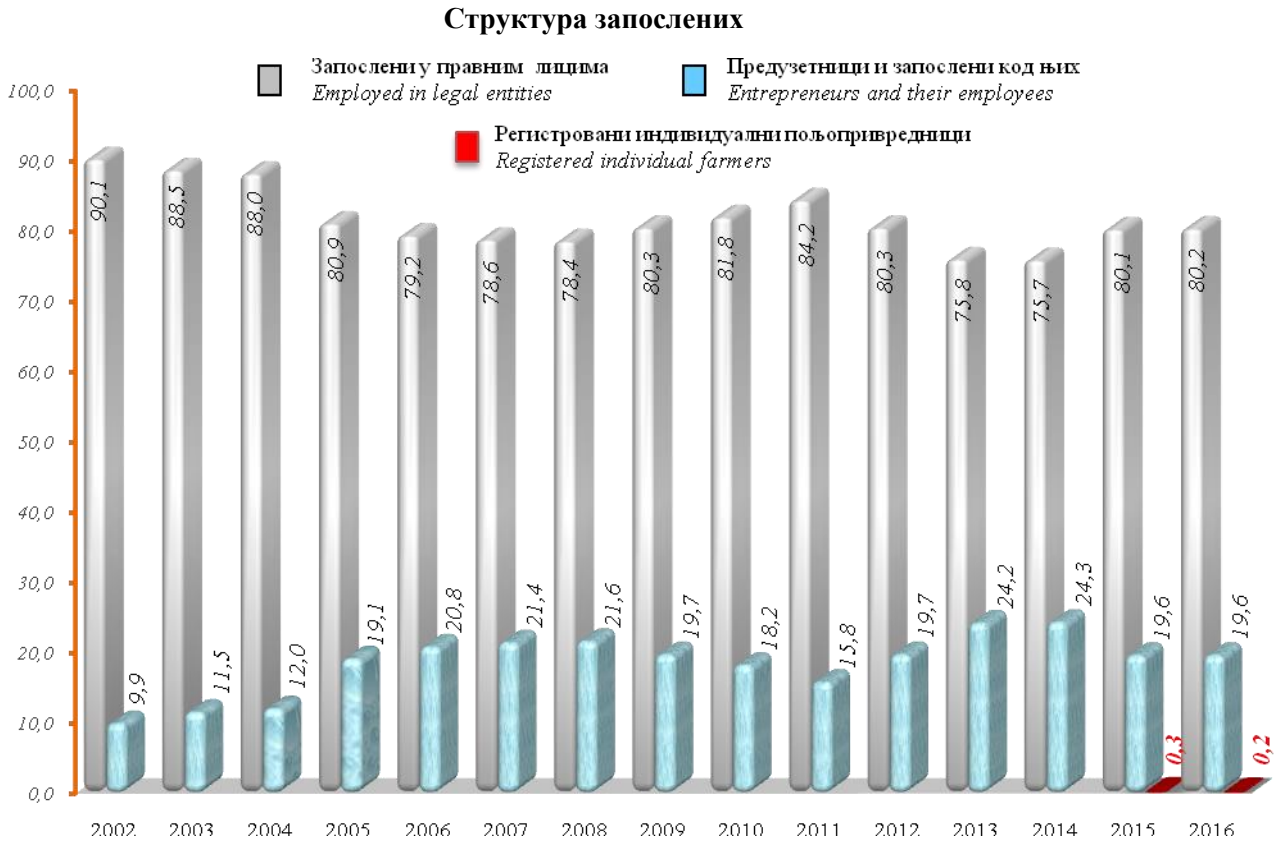
[1] *Према Закону о класификацији делатности ("Сл. гласник РС", број 104/16.12.2009.) и Уредби о класификацији делатности ("Сл. гласник РС", број 54/4.8.2010.).*

(наставак)

	Запослени у правним лицима (привредна друштва, задруге, установе и друге организације) *Employed in legal entities (companies, cooperatives, institutions and other organizations)*						Предузетници (лица која самостално обављају делатност) и запослени код њих [2] *Entrepreneurs (independent emloyers) and their employees* [2]	
	административне и помоћне услужне делатности *administrative and auxilliary services*	држана управа и обавезно социјално осигурање *public administration and mandatory social insurance*	образовање *education*	здравствена и социјална заштита *social and health care*	уметност, забава и рекреација *art, entertainment, recreation*	остале услужне делатности *other service activities*	свега *overall*	од тога: жене *out of them: women*
2011	838	2 986	6 137	8 507	790	496	9 771	4 020

2012	849	3 031	6 371	8 487	747	431	12 152	5 975
2013	872	3 077	6 540	8 207	724	418	15 676	7 757
2014	964	3 022	6 508	8 016	643	421	15 316	7 610

[2] *Извор: Републички Фонд за здравствено осигурање.*
Source: Republic Health Security Fund.



РЕГИСТРОВАНИ ЗАПОСЛЕНИ [1] - годишњи просек

	Укупно ***Total***	Запослени у правним лицима (привредна друштва, предузећа, задруге, установе и друге организације) и предузетници, лица која самостално обављају делатност и запослени код њих *Employees in legal entities (companies, enterprises, cooperatives, institutions and other organizations) and entrepreneurs, self-employed persons and their employees*					
		свега *total*	од тога: *out of them:*		пољопривреда, шумарство и рибарство *agriculture, forestry and fishery*	рудар-ство *mining*	прера-ђивачка индустрија *processing industry*
			запослени у правним лицима *employees in companies*	предузетници, лица која самостално обављају делатност и запослени код њих *entrepreneurs, self-employed persons and*			

				their employees			
2015	**69 292**	69 113	55 526	13 587	233	52	12 957
2016	**75 459**	75 311	60 508	14 803	196	79	16 060

(наставак)

	Employees in legal entities (companies, enterprises, cooperatives, institutions and other organizations) and entrepreneurs, self-employed persons and their employees						
	снабдевање електричном енергијом, гасом и паром *electricity, gas and steam supply*	снабдевање водом и управљање отпадним водама *water supply and waste water management*	грађевинарство *construction*	трговина на велико и мало и поправка моторних возила *wholesale and retail trade and motor vehicles repair*	саобраћај и складиштење *traffic and warehousing*	услуге смештаја и исхране *accommodation and catering services*	информисање и комуникације *information and communication*
2015	1 064	1 946	2 764	11 572	6 338	2 787	2 278
2016	900	1 794	2 937	13 226	5 604	2 887	2 410

(наставак)

	Запослени у правним лицима (привредна друштва, предузећа, задруге, установе и друге организације) и предузетници, лица која самостално обављају делатност и запослени код њих *Employees in legal entities (companies, enterprises, cooperatives, institutions and other organizations) and entrepreneurs, self-employed persons and their employees*				
	финансијске делатности и делатност осигурања *financial and insurance activities*	пословање некретнинама *real estate*	стручне, научне, иновационе и техничке делатности *professional, scientific, innovative and technical activities*	административне и помоћне услужне делатности *administrative and auxilliary services*	држана управа и обавезно социјално осигурање *public administration and mandatory social insurance*
2015	1 933	281	2 690	1 649	3 680
2016	1 508	95	2 947	3 282	3 857

(наставак)

	Запослени у правним лицима (привредна друштва, предузећа, задруге, установе и друге организације) и предузетници, лица која самостално обављају делатност и запослени код њих *Employees in legal entities (companies, enterprises, cooperatives, institutions and other organizations) and entrepreneurs, self-employed persons and their employees*				Регистровани индивидуални пољопривредници *Registered individual farmers*
	образовање *education*	здравствена и социјална заштита *social and health care*	уметност, забава и рекреација *art, entertainment, recreation*	остале услужне делатности *other service activities*	
2015	6 344	7 914	1 189	1 440	179
2016	6 360	8 318	1 249	1 604	148

[1] *Подаци се односе на регистроване запослене и Републички завод за статистику их први пут објављује према новом извору – Централном регистру обавезног социјалног осигурања (ЦРОСО) и ново развијеној методологији заснованој на комбиновању података ЦРОСО и података Статистичког пословног регистра (СПР).*
Преласком на нови извор података проширује се обухват пословних субјеката, па самим тим и броја запослених у тим субјектима, укључујући све модалитете запослености.

***Дефиниција регистрованих запослених** – Под појмом запослени подразумевају се лица која имају формално правни уговор о запослењу, односно заснован радни однос са послодавцем, на одређено или неодређено време; лица која раде ван радног односа, на основу уговора о делу или на основу уговора о обављању привремених и повремених послова; лица која обављају самосталне делатности или су оснивачи привредних друштава или предузетничких радњи; као и лица која обављају пољопривредне делатности а налазе се у евиденцији Централног регистра обавезног социјалног осигурања.*

3.3.1.1.Регистрована запосленост у 2016 по ГО

Регистрована запосленост у 2016 години (годишњи просек) на територији Града ниша у свим секторима (Запослени у правним лицима (привредна друштва, предузећа, задруге, установе и друге организације) и предузетници, лица која самостално обављају делатност и запослени код њих) била је 75 459 лица.

На територији ГО Града Ниша регистрована запосленос је и то :

-Медијана запослено је 35 374 лица.;

-Палилула 16 500

-Црвени Крст 13 139

-Пантелеј 7 978 и

-Нишка Бања 2 467

РЕГИСТРОВАНИ ЗАПОСЛЕНИ [1], 2016. - годишњи просек

	Укупно ***Total***	Запослени у правним лицима (привредна друштва, предузећа, задруге, установе и друге организације) и предузетници, лица која самостално обављају делатност и запослени код њих *Employees in legal entities (companies, enterprises, cooperatives, institutions and other organizations) and entrepreneurs, self-employed persons and their employees*					
		свега *total*	од тога: *out of them:*		пољопривреда, шумарство и рибарство *agriculture, forestry and fishery*	рудар-ство *mining*	прера-ђивачка индустрија *processing industry*
			запослени у правним лицима *employees in companies*	предузетници, лица која самостално обављају делатност и запослени код њих			

				entrepreneurs, self-employed persons and their employees			
Град Ниш *City of Niš*	**75 459**	75 311	60 508	14 803	196	79	16 060
ГО Медијана *CM of Medijana*	**35 374**	35 365	27 988	7 377	92	4	3 264
ГО Нишка Бања *CM of N. Banja*	**2 467**	2 458	1 830	628	-	21	628
ГО Палилула *CM of Palilula*	**16 500**	16 449	14 131	2 318	63	41	4 934
ГО Пантелеј *CM of Pantelej*	**7 978**	7 944	5 678	2 267	24	5	3 230
ГО Црвени Крст *CM of Crveni Krst*	**13 139**	13 094	10 881	2 213	16	7	4 004

(наставак)

	Запослени у правним лицима (привредна друштва, предузећа, задруге, установе и друге организације) и предузетници, лица која самостално обављају делатност и запослени код њих *Employees in legal entities (companies, enterprises, cooperatives, institutions and other organizations) and entrepreneurs, self-employed persons and their employees*						
	снабдевање електричном енергијом, гасом и паром *electricity, gas and steam supply*	снабдевање водом и управљање отпадним водама *water supply and waste water management*	грађевинарство *construction*	трговина на велико и мало и поправка моторних возила *wholesale and retail trade and motor vehicles repair*	саобраћај и складиштење *traffic and warehousing*	услуге смештаја и исхране *accommodation and catering services*	информисање и комуникације *information and communication*
Град Ниш *City of Niš*	900	1 794	2 937	13 226	5 604	2 887	2 410
ГО Медијана *CM of Medijana*	787	946	1 340	6 145	1 134	1 795	1 735
ГО Нишка Бања *CM of N. Banja*	30	10	72	648	95	120	32
ГО Палилула *CM of Palilula*	39	718	676	2 315	1 592	374	308
ГО Пантелеј *CM of Pantelej*	13	9	423	1 626	287	287	274
ГО Црвени Крст *CM of C. Krst*	31	110	426	2 492	2 495	311	62

РЕГИСТРОВАНИ ЗАПОСЛЕНИ [1], 2016. - годишњи просек

(наставак)

	Запослени у правним лицима (привредна друштва, предузећа, задруге, установе и друге организације) и предузетници, лица која самостално обављају делатност и запослени код њих *Employees in legal entities (companies, enterprises, cooperatives, institutions and other organizations) and entrepreneurs, self-employed persons and their employees*				
	финансијске делатности и делатност осигурања *financial and insurance activities*	пословање некретнинама *real estate*	стручне, научне, иновационе и тех. делатности *professional, scientific, innovative and technical activities*	административне и помоћне услуж. делатн. *administrative and auxilliary services*	држана управа и обавезно соц. осигурање *public administration and mandatory social insurance*
Град Ниш, *City of Niš*	1 508	95	2 947	3 282	3 857
ГО Медијана *CM of Medijana*	1 408	78	1 807	996	2 585
ГО Нишка Бања	9	-	39	20	78

CM of N. Banja					
ГО Палилула *CM of Palilula*	28	7	524	1 741	849
ГО Пантелеј *CM of Pantelej*	43	7	240	132	196
ГО Црвени Крст *CM of Crveni Krst*	20	2	337	393	149

(наставак)

	Запослени у правним лицима (привредна друштва, предузећа, задруге, установе и друге организације) и предузетници, лица која самостално обављају делатност и запослени код њих *Employees in legal entities (companies, enterprises, cooperatives, institutions and other organizations) and entrepreneurs, self-employed persons and their employees*				Регистровани индивидуални пољопривредници *Registered individual farmers*
	образовање *education*	здравствена и социјална заштита *social and health care*	уметност, забава и рекреација *art, entertainment, recreation*	остале услужне делатности *other service activities*	
Град Ниш, *City of Niš*	6 360	8 318	1 249	1 604	148
ГО Медијана *CM of Medijana*	3 127	6 190	909	1 022	9
ГО Н.Бања *CM of N. Banja*	155	464	10	27	9
ГО Палилула *CM of Palilula*	1 258	532	145	304	51
ГО Пантелеј *CM of Pantelej*	459	469	75	145	34
ГО Црвени Крст *CM of Crveni Krst*	1 361	662	109	105	45

[1] *Подаци за 2016. годину се односе на регистроване запослене и Републички завод за статистику их први пут објављује према новом извору – Централном регистру обавезног социјалног осигурања (ЦРОСО) и ново развијеној методологији заснованој на комбиновању података ЦРОСО и података Статистичког пословног регистра (СПР).*

Преласком на нови извор података проширује се обухват пословних субјеката, па самим тим и броја запослених у тим субјектима, укључујући све модалитете запослености.

***Дефиниција регистрованих запослених** – Под појмом запослени подразумевају се лица која имају формално правни уговор о запослењу, односно заснован радни однос са послодавцем, на одређено или неодређено време; лица која раде ван радног односа, на основу уговора о делу или на основу уговора о обављању привремених и повремених послова; лица која обављају самосталне делатности или су оснивачи привредних друштава или предузетничких радњи; као и лица која обављају пољопривредне делатности а налазе се у евиденцији Централног регистра обавезног социјалног осигурања.*

3.3.1.2.Структура запослених по секторима делатности

У структури запослених у 2016 години доминирају запослени у правним лицима са учешћем од 80,2 % , затим предузетници, лица која самостално обављају делатност и запослени код њих са 19,6 % и регистровани индивидуални пољопривредници са 0,2%.

У структури запослених по делатностима највише је запослених у прерађивачкој индустрији 21,3 % а затим у трговини на велико и мало и поправка моторних возила са 17,5%

СТРУКТУРА ЗАПОСЛЕНИХ ПО СЕКТОРИМА ДЕЛАТНОСТИ

	Укупно ***total***	Запослени у правним лицима (привредна друштва, предузећа, задруге, установе и друге организације) и предузетници, лица која самостално обављају делатност и запослени код њих *Employees in legal entities (companies, enterprises, cooperatives, institutions and other organizations) and entrepreneurs, self-employed persons and their employees*					
		свега *total*	од тога: *out of them:*		пољопривреда, шумарство и рибарство *agriculture, forestry and fishery*	рудар-ство *mining*	прера-ђивачка индустрија *processing industry*
			запослени у правним лицима *employees in companies*	предузетници, лица која самостално обављају делатност и запослени код њих *Entrepreneurs, self-employed persons and their employees*			
2015	**100,0**	99,7	80,8	18,9	0,3	0,0	19,2
2016	**100,0**	99,8	80,2	19,6	0,3	0,1	21,3

СТРУКТУРА ЗАПОСЛЕНИХ ПО СЕКТОРИМА ДЕЛАТНОСТИ
(наставак)

	Запослени у правним лицима (привредна друштва, предузећа, задруге, установе и друге организације) и предузетници, лица која самостално обављају делатност и запослени код њих *Employees in legal entities (companies, enterprises, cooperatives, institutions and other organizations) and entrepreneurs, self-employed persons and their employees*						
	снабдевање електри-чном енергијом, гасом и паром *electricity, gas and steam supply*	снабдевање водом и управљање отпадним водама *water supply and waste water management*	грађе-винарство *construction*	трговина на велико и мало и поправка моторних возила *wholesale and retail trade and motor vehicles repair*	саобраћај и склади-штење *traffic and warehousing*	услуге смештаја и исхране *accommo-dation and catering services*	инфор-мисање и комуни-кације *infor-mation and commu-nication*
2015	1,4	2,8	3,9	16,5	9,2	4,0	3,3
2016	1,2	2,4	3,9	17,5	7,4	3,8	3,2

СТРУКТУРА ЗАПОСЛЕНИХ ПО СЕКТОРИМА ДЕЛАТНОСТИ *(наставак)*

	Запослени у правним лицима (привредна друштва, предузећа, задруге, установе и друге организације) и предузетници, лица која самостално обављају делатност и запослени код њих *Employees in legal entities (companies, enterprises, cooperatives, institutions and other organizations) and entrepreneurs, self-employed persons and their employees*				
	финансијске делатности и делатност осигурања *financial and insurance activities*	пословање некретнинама *real estate*	стручне, научне, иновационе и техничке делатности *professional, scientific, innovative and technical activities*	администра-тивне и помоћне услужне делатности *administrative and auxilliary services*	држана управа и обавезно социјално осигурање *public administration and mandatory social insurance*
2015	2,8	0,4	3,4	2,6	5,3
2016	2,0	0,1	3,9	4,4	5,1

СТРУКТУРА ЗАПОСЛЕНИХ ПО СЕКТОРИМА ДЕЛАТНОСТИ *(наставак)*

	Запослени у правним лицима (привредна друштва, предузећа, задруге, установе и друге организације) и предузетници, лица која самостално обављају делатност и запослени код њих *Employees in legal entities (companies, enterprises, cooperatives, institutions and other organizations) and entrepreneurs, self-employed persons and their employees*				Регистровании ндивидуални пољопривре-дници *Registered individual farmers*
	образовање *education*	здравствена и социјална заштита *social and health care*	уметност, забава и рекреација *art, entertainment, recreation*	остале услужне делатности *other service activities*	
2015	9,3	11,6	1,7	2,0	0,3
2016	8,4	11,0	1,7	2,1	0,2

3.3.2. Незапосленост

У 2016 години на територији Града Ниша регистровано је 30 676 незапослених. Од тога је 13 882 жена. Највише је оних који су некад били у радном односу – 23 026 . Први пу траже посо укупно 7 650 лица са евиденције службе за запошљавање. По степену образовања преовлађују незапослени са средњом стручном спремом а веома велики број је са факултетским образовањем.

У односу на 2015 годину Смањен је број евидентираних незапослених за 1430 лица , собзиром да је у 2015. години на евиденцији било 32 106 евдентираних . незапослених

НЕЗАПОСЛЕНА ЛИЦА[1)] ПО ПОЛУ, РАДНОМ ИСКУСТВУ, СТЕПЕНУ СТРУЧНЕ СПРЕМЕ – 2016.

- Град Ниш - *(стање 31.12.)*

		Незапослена лица							
		укупно	од тога: жене	према постојању претходног радног искуства				пријављене особе са инвалидитетом	
				први пут траже запослење		били у радном односу			
				свега	од тога: жене	свега	од тога: жене	свега	од тога: жене
Укупно		**30 676**	**13 882**	**7 650**	**3 430**	**23 026**	**10 452**	**560**	**212**
Степен стручне спреме	I	4 642	1 414	1 613	606	3 029	808	82	27
	II	172	69	27	18	145	51	11	6
	III	7 025	2 485	1 147	415	5 878	2 070	227	75
	IV	11 162	5 562	2 811	1 202	8 351	4 360	176	78
	V	449	76	22	9	427	67	11	0
	VI-1	1 639	896	191	103	1 448	793	17	9
	VI-2	723	445	311	176	412	269	2	1
	VII-1	4 782	2 893	1 519	899	3 263	1 994	34	16
	VII-2	61	29	6	1	55	28	0	0
	VIII	21	13	3	1	18	12	0	0

3.3.3 Зараде

Просечна зарада без пореза и доприноса по запосленом у 2016 години на територији Града Ниша била је 40 987 динара и била је већа за 2 165 динара него у 2015 години.

Највеће просечне нето зараде остварене су у ГО Црвени крст 47 435 динара а најниже у Нишкој Бањи 32 703 и Пантелеју 32 520 динара.

ПРОСЕЧНЕ ЗАРАДЕ БЕЗ ПОРЕЗА И ДОПРИНОСА, ПО ЗАПОСЛЕНОМ, ПРЕМА СТАТИСТИЧКИМ ТЕРИТОРИЈАЛНИМ ЈЕДИНИЦАМА

(РСД)

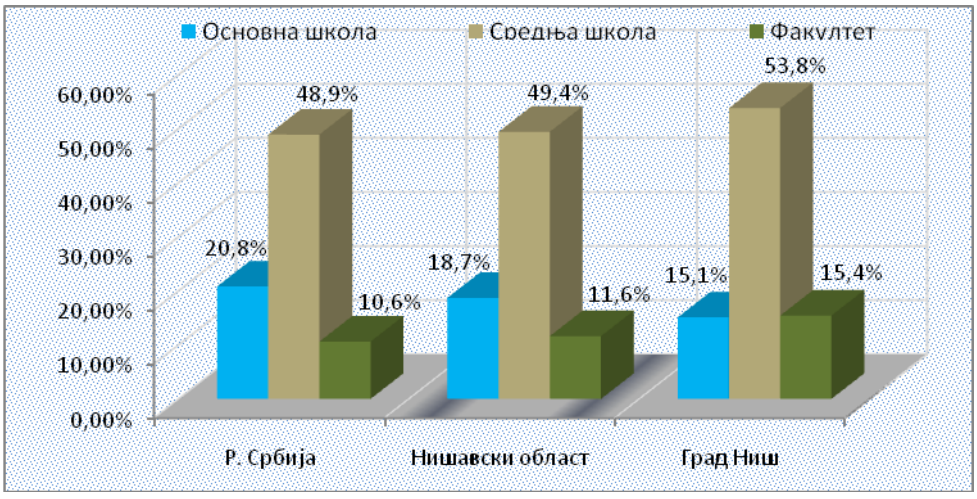
	Град Ниш *City of Niš*	ГО [1)] Медијана *CM [1)] of Medijana*	ГО Нишка Бања *CM of Niška Banja*
2011	33 275	35 012	28 208
2012	35 765	37 617	29 308
2013	38 460	40 441	27 943
2014	39 492	41 047	31 482
2015	38 822	39 478	33 133
2016	40 987	41 793	32 703

(наставак)

	ГО Палилула *CM of Palilula*	ГО Пантелеј *CM of Pantelej*	ГО Црвени Крст *CM of Crveni Krst*
2011	24 390	23 262	38 626
2012	27 133	27 958	39 390
2013	28 366	31 677	43 519
2014	29 895	32 874	45 337
2015	31 500	30 994	47 420
2016	35 538	32 520	47 435

3.3.4. Образовање становништва

Образовној структури становништва Града Ниша старог 15 и више година, према Попису из 2011. године, доминира становништво са завршеном средњом школом са 53,8% (на нивоу Републике 48,9%, на нивоу Нишавске области, 49,4%), затим становништво са високом стручном спремом са 15,4% (РС–10,6%, Нишавска област–11,6%), док становништво са основним образовањем учествује са 15,1% (РС-20,8%, Нишавска област 18,7%)[44]. Презентовани статистички подаци указују на чињеницу да Град Ниш има знатно бољу образовну структуру становништва од оне која постоји на нивоу Нишавске области, а нарочито на нивоу Републике Србије.



Становништво старо 15 и више година према образовању

[44] *Прерачунато - Статистички годишњак Града Ниша за 2014.*

4. СТРАТЕШКИ ОКВИР

4.1.Стратегија просторног развоја Републике Србије 2009-2013-2020

Стратегијом просторног развоја Републике Србије 2009- 2013- 2020 су дефинисани дугорочна концепција одрживог просторног развоја Србије и дугорочни стратешки оквир за интегрисање развоја у свим областима и секторима, са циљем да се оптимално искористе територијални капитал и компаративне предности, као и да се Србија интегрише просторно и функционално у европско окружење.

Овом Стратегијом Ниш и Нови Сад су рангирани као центри међународног значаја (ФУП са преко 250.000 становника уз додатне критеријуме).

Уређеност урбаних структура, па и дела руралног предела, у великој мери зависи од степена активирања браунфилд локација то јест од односа ангажованих гринфилд и браунфилд инвестиција.

Стратегија представља основ за даље планске активности на свим нивоима, од државног до локалног.Она дефинише, између осталог, и просторни развој туризма, рекреације и спорта. Јер, поред јачања саобраћајних и енергетских веза, важно је и стварање услова за ефикасну развојну међузависност туризма са комплементарним и другим секторима привреде и друштва – путем партнерства између јавног, приватног и невладиног

4.2. Национална стратегија одрживог развоја

Да би развој био дугорочно одржив, богатство, ресурси и могућности се морају расподелити тако да сви грађани могу да уживају основне стандарде безбедности, људских права и социјалних привилегија као што су храна, здравље, образовање, становање и могућности за развој своје личности.

Национална стратегија одрживог развоја утврђује :

1) Основни циљ у области достизања друштвеног благостања је стварање повољнијих економских услова на макро нивоу кроз повећање стопе раста, удела улагања у БДП и *greenfield* улагања. ;

2) У области регионалног и локалног одрживог развоја истиче се неопходност

- децентрализације уз примену савременог концепта регионализације и социо-економског приступа;
- јачање концепта регионалне конкурентности и повезивања;
- смањење неравномерности у регионалном развоју; унутар региона и између села и града,
- заштита и коришћење природних ресурса којима газдује јединица локалне самоуправе у складу с принципима одрживог развоја применом економских инструмената
- стварање боље организоване и координисане локалне власти, локалне администрације и јавних предузећа, стална промоција укључивања јавности у планирање и усвајање принципа добре праксе и одрживог развоја у урбанистичко планској документацији;
- развој локалне економије на основу расположивих природних ресурса и мера за подршку промоције одрживог коришћења ресурса и др.

3) Циљеви одрживог развоја туризма обухватају:

- побољшање смештајних капацитета; развијање туристичког система квалитета и система заштите потрошача;
- развијање туристичког информационог система (информативни центри, брошуре, имиџ, позиционирање итд.);
- развијање додатне туристичке понуде уз постизање економске исплативости и локалног просперитета (трговина, гастрономија, угоститељство, активности, путничке агенције итд.) чиме ће се отворити нова радна места, уз највеће могуће очување културног богатства и природне разноврсности;
- утврђивање и отклањање актуелних и потенцијалних конфликата између туризма и других активности везаних за коришћење ресурса.

4.3. Акциони план за спровођење Националне стратегије одрживог развоја за период од 2011. до 2017. год.

У функцији развијања додатне туристичке понуде уз постизање економске исплативости и локалног просперитета, (трговина, гастрономија, угоститељство, промотивне активности, путничке агенције итд.), отварања нових радних места, уз највеће могуће очување културног богатства и природне разноврсности планиране су следеће активности / мере :

1. Развој и унапређење квалитета туристичких производа и туристичких простора и унапређење рецептивно туристичко- угоститељске понуде, као и прибављање земљишта за развој нових локација.
2. Успостављање система праћења остварених резултата у туризму – развој туризма и повећање туристичког промета у мање развијеним подручјима.
3. Успостављање система подстицаја за green field инвестиције ради привлачења профитабилних инвестиција.
4. Успостављање система за развој и одрживост аутентичних туристичких дестинација обједињавањем програма развоја туризма на локалном нивоу, као и управљањем дестинацијама.
5. Успостављање модела управљања развојем туризма и образовања са нагласком на локални и регионални раст конкурентности и квалитета у туризму.

4.4. Стратегија развоја туризма Републике Србије за период од 2016. до 2025. године

Полазећи од чињенице да су већ створене претпоставке за снажнији развој и раст туризма као једне од приоритетних привредних грана овом Стратегијом су дефинисани следећи циљеви:

1) одрживи економски, еколошки и социјални развој туризма у Републици Србији;
2) јачање конкурентности туристичке привреде и са њом повезаних делатности на домаћем и међународном тржишту;
3) повећање директног и укупног учешћа сектора туризма у бруто домаћем производу Републике Србије, као и повећање директног и укупног броја запослених у

сектору туризма и његовог учешћа у структури укупног броја запослених у Републици Србији;

4) унапређење укупног имиџа Републике Србије у региону, Европи и свету.

Новим стратешким планирањем туристичка привреда Републике Србије добија статус једне од приоритетних развојних привредних грана, па у наредном периоду туризам и са њим повезане привредне гране постају фактор стабилног одрживог раста и развоја.

Јавно-приватно партнерство је широко примењиван модел у савременом туризму у готово свим земљама, па га треба развијати где год је могуће.

Као туристички производи од посебног значаја за развој туризма наведени су:

1) туризам градова;
2) манифестације/догађаји (културни, спортски и др);
3) планински туризам;
4) spa&wellness у бањама/здравствени туризам;
5) тематске руте;
6) рурални туризам;
7) наутички туризам;
8) састанци, подстицајна путовања, конференције и изложбе/догађаје (у даљем тексту: MICE туризам);
9) културно наслеђе;
10) специјални интереси;
11) транзитни туризам.

Град Ниш и Нишка Бања су, овом Стратегијом, препознати као једна од 18 туристичких дестинација са географским обухватом подручја (Ниш са околином), описом атракција (културно наслеђе и природна богатства) и туристичких производа (Здравствени, spa&wellness, Културно тематске руте, Манифестације, Рурални туризам, Специјални интереси).

4.5. Ревизија стратегије развоја Града Ниша за период 2009-2020

Визија дефинисана Стратегијом Града Ниша гласи: „Ниш ће постати раскрсница и место сусрета људи, идеја, културе и традиција; регионални економски, универзитетски, здравствени, спортски и туристички лидер; центар одрживог развоја у којем је достигнут висок квалитет живота за све грађане“.

Стратегијом развоја Града Ниша су дефинисана четири стратешка правца развоја, као изузетно важна за покретање одговарајућих развојних механизама у граду Нишу.

Стратешки правац I: Територијални развој оријентисан ка одрживој животној средини. Циљ стратешког правца: трансформисати град Ниш у урбани регионални центар са високим квалитетом животне средине, комуналне опремљености и саобраћајне повезаности, у складу са напредним развојним политикама и добрим примерима праксе развијених европских градова.

Стратешки правац II: Успоставити сигурно и поуздано окружење за инвестиције као основу за одрживи економски развој. Циљ стратешког правца: створити услове за понуду адекватне радне снаге, отварање финансијских могућности

за развој предузетништва, логистике, привлачење инвестиција, индустријску реалокацију, унапређење односа и стварање услова за повећање активности локалне пословне заједнице, као и стварање нових предузећа у високопрофитабилним областима.

Кључне политике/мере за стратешки правац II:

- политике (мере) за привлачење инвестиција и индустријске реалокације (порески и финансијски подстицаји, административна ефикасност, услуге за предузећа, "све на једном месту" концепт, развојна агенција/јединица за развој)
- проактивни приступ привлачењу страних директних инвестиција кроз обнављање контаката са некадашњим пословним партнерима нишких гиганата попут ЕИ, МИН итд. и коришћење постојећих контаката локалне пословне заједнице са добављачима и купцима из земље и иностранства - политике за подршку предузетништву у терцијарном сектору
- политике за побољшање квалитета радне снаге (стручно усавршавање, тренинг и едукације, универзитетски мастери, доживотно образовање, центри за развој каријере)
- политике за јачање веза између предузећа и универзитета (центри изврсности, технолошки паркови, научно-технички инкубатори и кластери)
- унапређење односа са локалном пословном заједницом и стварање услова за задржавање постојећих и ширење њених пословних активности- политике за стварање материјалне и нематеријалне инфраструктуре (индустријске зоне, бизнис инкубатори, научни и технолошки комплекси, индустријски паркови, слободне царинске зоне, логистичке платформе)
- политике за решавање проблема незапослености (развојни планови за превазилажење јаза између потреба привреде и постојећих образовних профила, центри за радну оријентацију, програми кредитирања малих и средњих предузећа, програми start-up кредита)
- политике урбаног маркетинга (градски инфо-центар, ширење културе и праксе стратешког планирања; – маркетинг територије (локације) усмерен ка екстерним субјектима у циљу ширења нове слике „будућег Ниша")

Стратешки правац III: Уравнотежено и свеобухватно побољшање квалитета живота у граду Нишу. Циљ стратешког правца: Створити подстицајну и безбедну друштвену средину у којој ће сви грађани моћи да искажу и да задовоље своје потребе за припадањем и идентитетом, дружењем и личним развојем.

Стратешки правац IV: Унапређење институционалног окружења и процеса управљања. Циљ стратешког правца: увести институционалне реформе у циљу побољшања способности и ефикасности у процесима доношења одлука, пратећи принципе субсидијарности на територији града.

4.6. Акциони план одрживог развоја Града Ниша 2015 -2020. год.

Стратешка опредељења утврђена Ревизијом стратегије Града Ниша конкретизована су Акционим планом одрживог развоја Града Ниша 2015 -2020. год. Он садржи преглед конкретних програма, пројеката и активности , са дефинисаним носиоцима активности, потенцијалним изворима финансирања, временским оквиром, степеном спремности и степеном приоритета.

Реализација пројекта изградње Аква парка на Лозном калему има упориште у следећим Акцијама :

За стратешки правац 1: Територија, инфраструктура и окружење:

1.1.1 Координација стратегија урбаног и регионалног развоја уз интегрисање локалних потенцијала и развијање интегралног приступа урбаном развоју и обнови/регенерацији, који обухвата просторно-физичку, културну, економску и друштвену димензију

1.2.5. Проширење и развој јавних зелених и рекреативних површина, природних и културних вредности у функцији Програма развоја туризма заснованог на природним, културним и смештајним капацитетима града и уређења простора за рекреацију.

За стратешки правац 2. Развој економије и пословања :

2.2.7. Подршка програмима за повећање конкурентности града Ниша на тржишту страних директних инвестиција и активности територијалног маркетинга ради привлачења greenfield инвестиција;

2.3.1. Програм развоја туризма заснован на природним, културним и смештајним капацитетима града (бањски, здравствени, транзитни, конгресни и пословни туризам, еко-етно-туризам, верски туризам, туризам великих градова - City breaks, туризам догађаја и манифестација - Events и др.).

За стратешки правац 3: Друштвени развој:

3.3.1. Уређење простора за рекреацију (бициклистичке, трим, ролер, скејт и др. стазе)

3.3.2 Уређење и опремање места за сусрете и дружење на отвореном (паркови, излетишта, шеталишта, игралишта на отвореном)

У поглављу V дата је листа пројеката. Реализација пројекта Аква парк на локацији Лозни калем произилази из следећих планом предвиђених пројеката:

У области 2.2 ПРИВЛАЧЕЊЕ ИНВЕСТИЦИЈА предвиђен је

- пројекат „Инфраструктурно опремање локације „Лозни калем“ Нишка Бања“ (ред. бр.12.)

- пројекат“ Израда базе података инвестиционих потенцијала Града Ниша у областима: ЈПП (саобраћај, управљање отпадом, каналисање отпадних вода, паркирање, одржавање путева, ...), енергетика, туризам, пољопривреда“ (.ред бр. 26)

У области 2.5. ТУРИЗАМ, УГОСТИТЕЉСТВО И ТРГОВИНА планиран је :

-пројекат „Валоризација туристичких ресурса Нишке Бање".

4.7. Програм развоја Града Ниша за 2017. год.

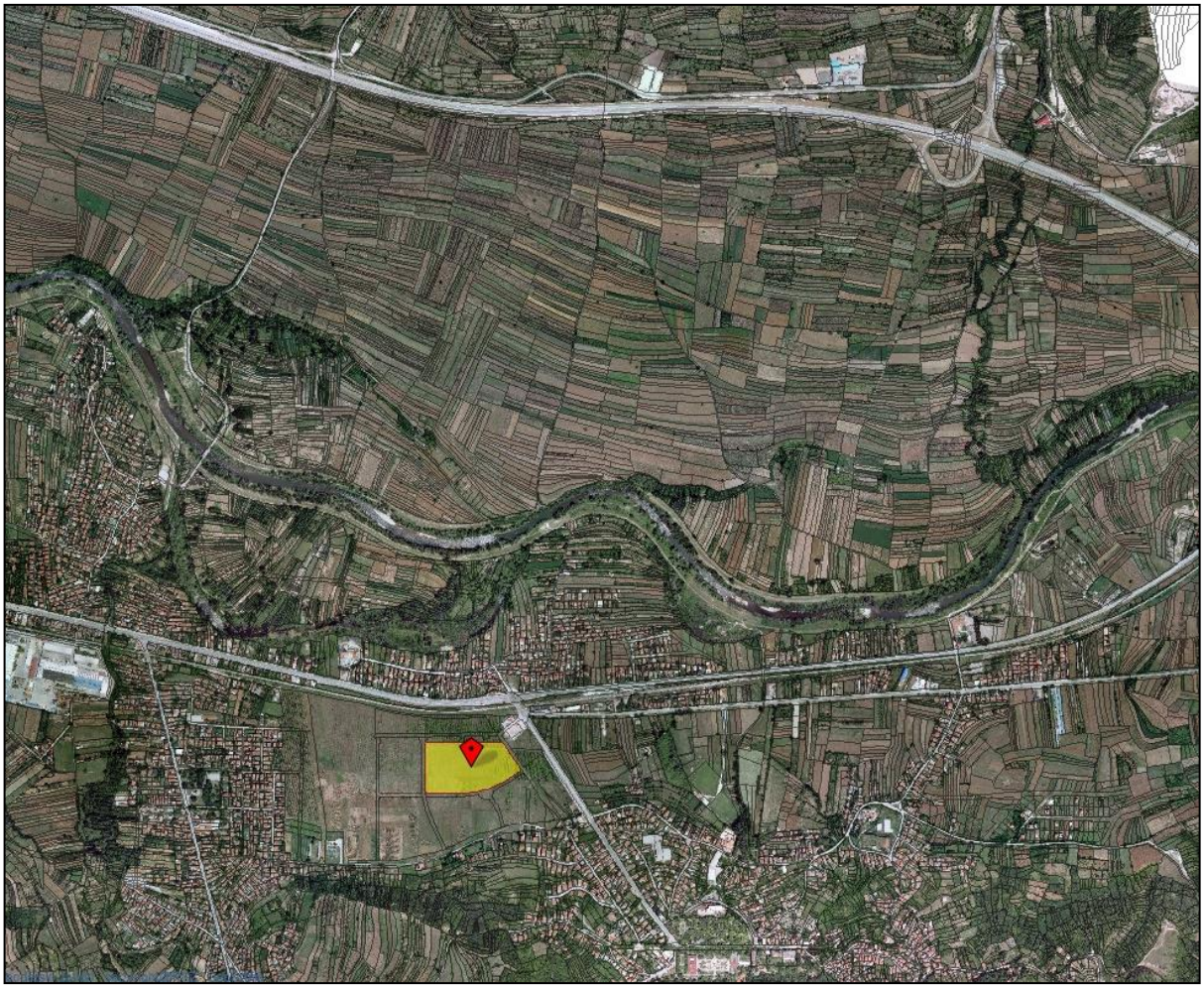
Изградња Аква парка на локацији Лозни калем планирана је Програмом развоја Града Ниша за 2017. год. као један од пројеката за побољшање туристичке понуде Нишке Бање (област 3.5. Туризам и угоститељство, мера 3.5.8.).

5. АНАЛИЗА ЛОКАЦИЈЕ И ОКОЛИНЕ

5.1. Локација парцела

Парцеле се налазе у Индустријској зони Исток, у непосредној близини Нишке Бање. Увидом у ортофото снимак види се да је локација близу ауто-пута Е-80, непосредно поред пруге Ниш - Софија и булевара "Светог Цара Константина" који спаја Ниш са Нишком Бањом.

Парцеле које ће бити формиране као јединствена грађевинска парцела (на слици обојена) налази се на локацији "Лозни Калем". На локацији се налази већи број грађевинских парцела у власништву Града Ниша на којима се већ одвијају одређене активности и које су предмет понуде потенцијалним купцима и ивеститорима. У оквиру реализације инвестиције која је предмет овог Елабората, инвеститор ће инвестицију реализовати на земљишту



приказаном на илустрацији.

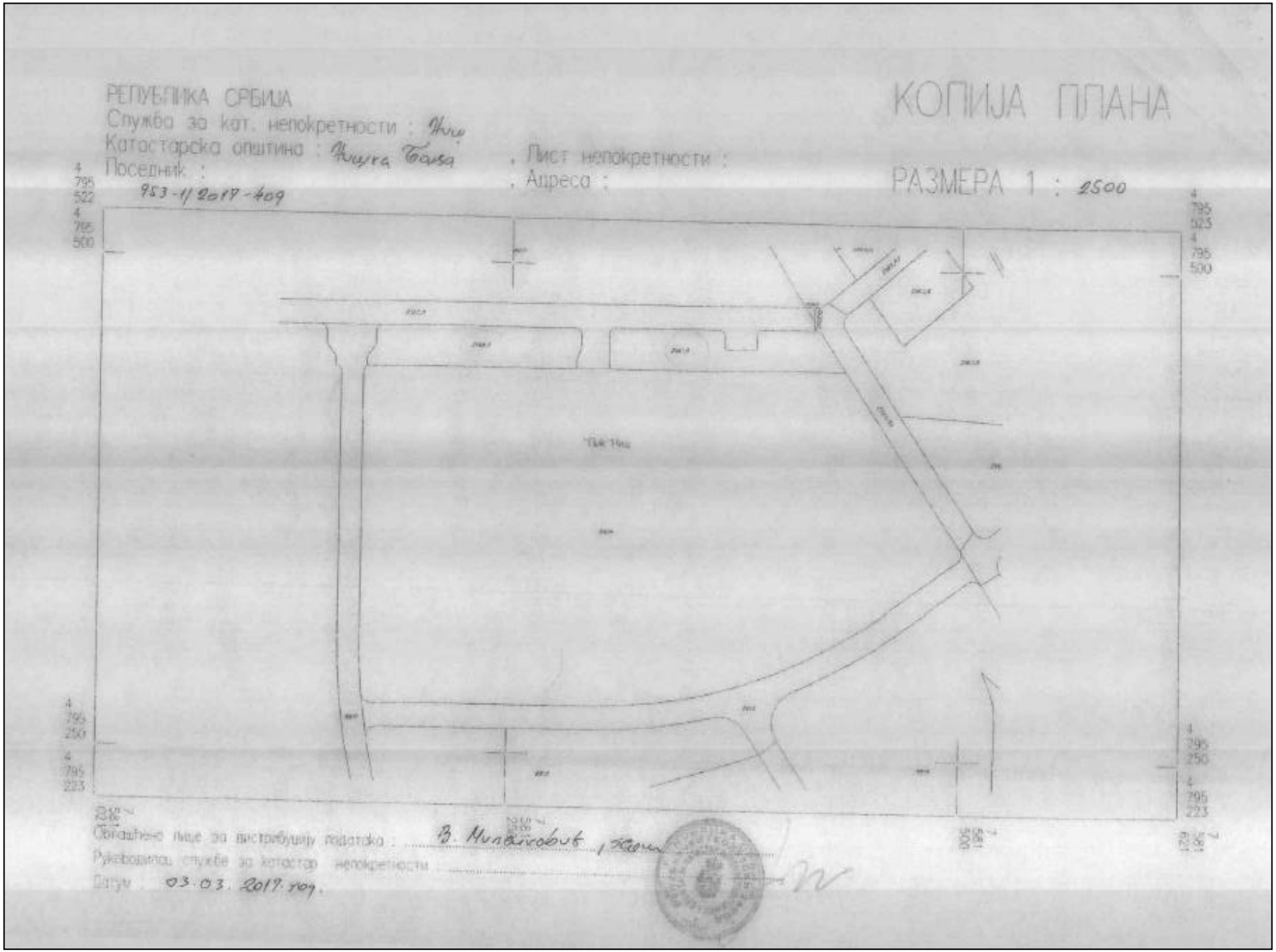
Илустрација : Положај парцела на мапи Града Ниша

Илустрација : Приказ парцела

5.2. Титулар својине

Катастарске парцеле број 8804, 2568/1 и 2561/1 КО Нишка Бања за које се Меморандумом о разумевању из априла 2016. предлаже отуђење су у својини Града Ниша са максималним уделом.

Илустрација : Копија плана



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ НИШ
Број :952-1/2017-1826
Датум :27.02.2017
Време :11:28:58

ИЗВОД

из листа непокретности број: 3115

К.О.: НИШКА БАЊА

Садржај листа непокретности

А лист	страна	1
Б лист	страна	1
В лист - 1 део	страна	нема
В лист - 2 део	страна	нема
Г лист	страна	1

НАЧЕЛНИК СЛУЖБЕ

Бобан Станковић, дипл.геод.инж.

А - ЛИСТ ПОДАЦИ О ЗЕМЉИШТУ

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 3115 Катастарска општина: НИШКА БАЊА

Број парцеле	Број Згр.	Положај или улица и кућни број	Начин коришћења и катастарска класа	Површина ха а м²	Катастарски приход	Врста земљишта
2561/1		ДОЊЕ ПОЉЕ	ЊИВА 2.класе	24 47	32.21	Градско грађевинско земљиште
2567/1		ВИШЕЉА ЈОВАНОВИЋА ПРИЛАЗ 3	ЊИВА 2.класе	56 34	74.17	Градско грађевинско земљиште
2568/1		ДОЊЕ ПОЉЕ	ЊИВА 2.класе	24 30	31.99	Градско грађевинско земљиште
8884		ДОЊЕ ПОЉЕ	ЊИВА 2.класе	4 93 58	649.88	Градско грађевинско земљиште
			У К У П Н О :	5 98 69	788.18	

* Напомена
Овим извадком не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

11:28:57 27.02.2017

Б ЛИСТ - ПОДАЦИ О НОСИОЦУ ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ

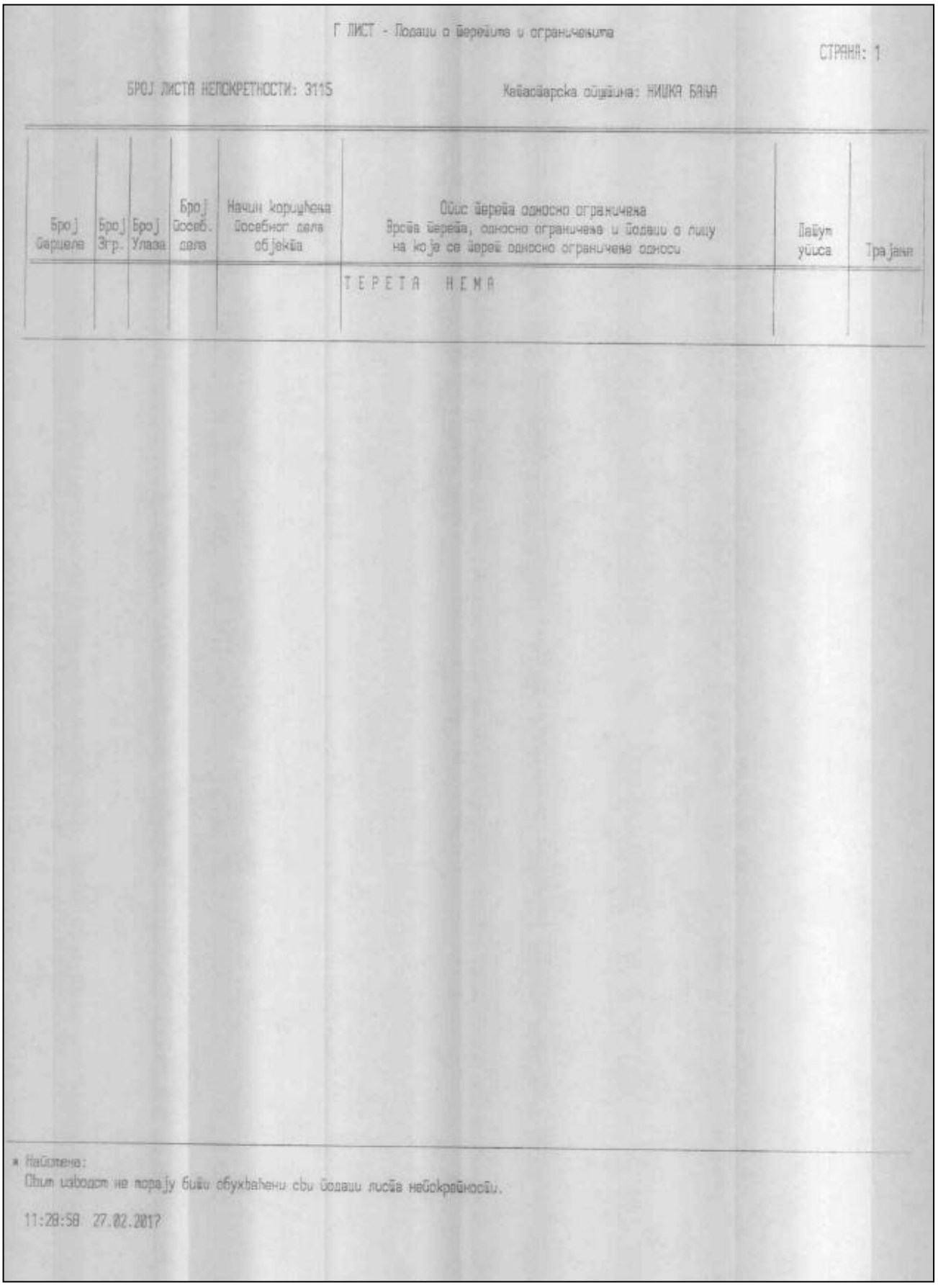
БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 3115 Катастарска општина: НИШКА БАЊА

Презиме,име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
ГРАД НИШ, НИШ, НИКОЛЕ ПАШИЋА 24 (ЈМБГ:0309)007)	Својина	Јавна	1/1

× Напомена

Обим удеоком не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

11:28:57 27.02.2017



Г ЛИСТ - Подаци о теретима и ограничењима

СТРАНА: 1

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 3115

Катастарска општина: НИШКА БАЊА

Број парцеле	Број Згр.	Број Улаза	Број Посеб. дела	Начин коришћења Посебног дела објекта	Опис терета односно ограничења Врста терета, односно ограничења и подаци о лицу на које се терет односно ограничење односи	Датум уписа	Трајање
					ТЕРЕТА НЕМА		

* Напомена:
Овим извода не морају бити обухваћени сви подаци листа некокретности.

11:28:58 27.02.2017

Илустрација : Извод из листа непокретности број 3115 КО Нишка Бања

5.3. Опис терена

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД НИШ
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПЛАНИРАЊЕ
И ИЗГРАДЊУ
Број 353-1/210-2017-06
13.03.2017.године
НИШ

Градска управа града Ниша-Секретаријат за планирање и изградњу, поступајући по захтеву који је поднела **Градска управа Града Ниша, Секретаријат за имовинско – правне послове, ул.Николе Пашића бр.24**, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 132/14 и 145/14) и Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Службени гласник Републике Србије", број 3/10), издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

За катастарске парцеле број 8804, 2568/1 и 2561/1 КО Нишка Бања

Катастарске парцеле број **8804, 2568/1 и 2561/1 КО Нишка Бања** се налазе у граници захвата Плана генералне регулације подручја градске општине Нишка Бања - I фаза ("Службени лист Града Ниша", број 102/2012 и 136/2016.

Увидом у графички приказ: Планирана претежна намена површина, који је саставни део Плана генералне регулације подручја градске општине Нишка Бања - I фаза, утврђено је да се катастарске парцеле број 8804, 2568/1 и 2561/1 КО Нишка Бања налазе у функционално просторној целини Б, у зони специјализованог центра предвиђеног за изградњу спортско - рекреативног центра .

Напомена: Катастарске парцеле број 8804, 2568/1 и 2561/1 КО Нишка Бања су у захвату урбанистичке зоне спортско - рекреативни центар за који се обавезно израђује урбанистички пројекат.

За наведену урбанистичку зону дефинисана правила грађења су :

ГРАДСКИ ЦЕНТАР

Циљеви и концепција развоја мреже центара су успостављање и хијерархијско установљавање система центара са јавним, снабдевачким и услужним функцијама.

Специјализовани центри планирани су у пословним зонама на ободу градског подручја, углавном на повољним локацијама у близини коридора и петљи аутопутева -

спортско-рекреативни центар на потесу Лозни калем. Граница специјализованог центра је: са југа - улица Банатска; са истока - улица Српских јунака; са запада - новопројектована саобраћајница између пословно-производно-трговинског комплекса уз западну границу плана и туристичко-здравствено-рекреативно-пословне зоне; са севера - појас железничког земљишта постојеће магистралне пруге Ниш-Димитровград-Државна граница.

ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ, ОДНОСНО РАСПИСУЈЕ КОНКУРС

Планом генералне регулације дефинисани су простори за које постоји обавеза израде урбанистичког пројекта, где се урбанистичком и архитектонском разрадом може доћи до најквалитетнијих решења.

Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта приказани су на графичком прилогу:

Начин спровођења палана генералне регулације даљом урбанистичком разрадом

Урбанистички пројекти израђују се за:

13. Спортско-рекреативни центар, саобраћајну површину, парковско зеленило, пословно-производно-трговински комплекс, туристичко-здравствено-рекреативно-пословну зону на локалитету "Лозни калем".

НАПОМЕНА: Висина планираних објеката у оквиру намене спортско-рекреативни центар условљена је њиховом специфичном наменом и функцијом, али не може бити већа од 45m, што ће бити детаљно дефинисано урбанистичким пројектом.

Локације за које је пожељно расписивања јавних архитектонских или урбанистичких конкурса :

- јавни објекти (сви објекти високоградње на јавним површинама)
- објекти на територији општине Нишка Бања бруто површине преко 10 000m^2
- спортски терени, стадион, хала у просторним целинама Д и В
- извор термоминералне воде.

Заштита вода и земљишта

Земљиште у подручју заштите водоснабдевања и термоминералних вода мора бити заштићено од намерног или ненамерног загађивања и других утицаја који могу негативно утицати на здравствену исправност воде. Неопходно је комплетирање канализационе мреже, а посебну пажњу обратити на планирање и изградњу адекватне кишне канализације на свим подручијима који су подложни стварању бујичних токова и клизишта. За уочене зоне потенцијално угрожене акциденталним клизиштима, као и зоне угрожене сталним клизиштима неопходна је израда геомехаичког елабората стања терена и спровођење свих мера предвиђених у овом Елаборату, као и забрана градње на овим подручјима.

Мере енергетске ефикасности изградње

Сви планирани објекти морају да задовољавају све прописе везане за енергетску ефикасност објеката - Правилник о енергетској ефикасности зграда ("Сл гласник РС", бр. 61/11).

Овим правилником ближе се прописују енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, као и енергетски захтеви за нове и постојеће објекте.

Утврђивање испуњености услова енергетске ефикасности зграде врши се израдом елабората ЕЕ, који је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе или уз захтев за издавање решења којим се одобрава извођење радова на адаптацији или санацији објекта, као и енергетској санацији.

Правилник се примењује на:

- Изградњу нових зграда;
- Реконструкцију, доградњу, обнову, адаптацију, санацију и енергетску санацију постојећих зграда;
- Реконструкцију, адаптацију, санацију, обнову и ревитализацију културних добара и зграда у њиховој заштићеној околини са јасно одређеним границама катастарских парцела и културних добара, уписаних у Листу светске културне баштине и објеката у заштићеним подручјима, у складу са актом о заштити културних добара и са условима органа, односно организације надлежне за послове заштите културних добара;
- Зграде или делове зграда које чине техничко-технолошку или функционалну целину.

Одредбе овог правилника не примењују се на:

- Зграде за које се не издаје грађевинска дозвола;
- Зграде које се граде на основу привремене грађевинске дозволе, као и зграде које се граде на основу грађевинске дозволе за припремне радове;
- радионице, производне хале, индустријске зграде које се не греју и не климатизују;
- Зграде које се повремено користе током зимске и летње сезоне (мање од 25% времена трајања зимске односно летње сезоне).

Енергетска својства и начини израчунавања топлотних својстава утврђују се за стамбене зграде са једним станом; стамбене зграде са два или више станова; управне и пословне зграде; зграде намењене образовању и култури; зграде намењене здравству и социјалној заштити; зграде намењене туризму и угоститељству; зграде намењене спорту и рекреацији; зграде намењене трговини и услужним делатностима; зграде мешовите намене; зграде за друге намене које користе енергију.

Енергетска ефикасност зграде је остварена ако су обезбеђени минимални услови комфора садржани у Правилнику, а при томе потрошња енергије за грејање, хлађење, припрему топле санитарне воде, вентилацију и осветљење зграде не прелази дозвољене максималне вредности по m2 садржане у Правилнику.

Мере енергетске ефикасности градње за планиране објекте

Приликом пројектовања објеката неопходно је обратити пажњу на оријентацију и функционални концепт зграде у циљу коришћења природе и природних ресурса предметне локације, пре свега енергије сунца, ветра и околног зеленила. Потребно је обратити пажњу на топлотно зонирање зграде, односно груписати просторије у згради у складу са њиховим

температурним захтевима; зоне са вишим температурним захтевима пројектовати тако да могу максимално да искористе природне потенцијале локације.

Приликом пројектовања предвидети облик зграде којим се може обезбедити што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе и намену зграде. Потребно је обезбедити максимално коришћење природног осветљења, као и коришћење пасивних добитака топлотне енергије зими односно заштите од прегревања у току лета адекватним засенчењем.

У зависности од намене објекта, предвидети одговарајућу термичку масу за постизање топлотног комфора у зимском и летњем периоду - повећати термичку инерцију објекта. Потребно је применити висок квалитет (у складу са постојећим стандардима и прописима) топлотне изолације целокупног термичког омотача.

Структуру и омотач објекта предвидети тако да се омогући максимално коришћење пасивних и активних соларних система.

Техничке просторије (резервоар и пумпно постројење) које се користе у случају коришћења падавина као и подземних и отпадних вода за потребе заливања, спољашњу употребу или за потребе грејања и хлађења зграда, уколико су укопане не урачунавају се у индекс заузетости парцеле.

Мере за постизање енергетске ефикасности постојећих зграда:

Приликом реконструкције чији је циљ постизање енергетске ефикасности постојећих зграда дозвољено је накнадно извођење спољне топлотне изолације зидова уколико се врши у складу са законом, при чему треба водити рачуна о очувању функционалне и обликовне целовитости зграде.

Уколико се зид који се санира налази на регулационој линији, дозвољава се да дебљина накнадне термоизолације са свим завршним слојевима буде унутар јавног простора (уколико за то постоје техничке могућности и не крше се одредбе других прописа), а када је зид који се санира на граници са суседном парцелом дозвољено је постављање накнадне спољне изолације дебљине до 15cm уз сагласност тог суседа.

Дозвољено је накнадно формирање стакленика (уколико за то постоје техничке могућности и не крше одредбе важећих закона) ако се елаборатом докаже побољшање енергетске ефикасности зграде.

Сертификат о енергетским својствима зграда (енергетски пасош) морају имати све нове зграде, као и постојеће зграде које се реконструишу, адаптирају, санирају или енергетски санирају, осим зграда које су правилником изузете од обавезе енергетске сертификације. Правилник којим се ближе прописују услови, садржина и начин издавања је Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Сл.гласник РС", бр. 69/12).

Категорије зграда за које се издаје енергетски пасош, одређене су према претежној намени дефинисаној прописом којим се уређују енергетска својства зграда.

Зграде за које није потребно прибављање енергетског пасоша су:

- Постојеће зграде које се реконструишу или енергетски санирају, а које имају нето површину мању од 50m²;
- Зграде које имају предвиђени век употребе ограничен на две године и мање;

- Зграде привременог карактера за потребе извођења радова, односно обезбеђење простора за смештај људи и грађевинског материјала у току извођења радова;

- Радионице, производне хале, индустријске зграде и друге привредне зграде које се, у складу са својом наменом, морају држати отворенима више од половине радног времена, ако немају уграђене ваздушне завесе;

- Зграде намењене за одржавање верских обреда;

- Зграде које су под одређеним режимом заштите, а код којих би испуњење захтева енергетске ефикасности било у супротности са условима заштите;

- Зграде које се не греју или се греју на температуру до +12°C.

Енергетски пасош чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Енергетски пасош зграде издаје се по извршеном енергетском прегледу зграде.

Издаје се за целу зграду или за део зграде, када се ради о згради која је према овом правилнику дефинисана као зграда са више енергетских зона. Енергетски пасош се може издати и за део зграде који чини самосталну употребну целину (пословни простор, стан). Зграда или њена самостална употребна целина може имати само један енергетски пасош.

Остали елементи значајни за спровођење плана генералне регулације

Спровођење Плана вршиће се или директно, или кроз даљу урбанистичку разраду појединих делова грађевинског подручја.

У зонама у којима је предвиђена даља убанистичка разрада плановима детаљне регулације могуће је на постојећим објектима (књижним) вршити: адаптацију, санацију, инвестиционо, текуће одржавање и рестаураторске и конзерваторске радове на непокретним културним добрима. Такође, у зонама у којима је спровођење могуће вршити директно на основу правила грађења из Плана генералне регулације, уколико се укаже потреба за даљом планском разрадом , а да то Планом генералне регулације није предвиђено, на иницијативу надлежне управе може се покренути поступак за израду Плана детаљне регулације, што се неће сматрати изменом Плана генералне регулације.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Општа правила грађења

Максимална висина објеката у односу на нагиб терена

Висина објекта се односи на растојање од нулте коте терена до висине слемена односно венца за објекте са равним кровом.

За случај да до објекта постоји приступни пут преко приватног пролаза који је под нагибом при чему је разлика од нулте коте до коте нивелете приступног пута већа од 2,0m растојање од нулте коте јавног пута до коте слемена се умањује за разлуку висине преко 2,0m.

Висина објекта се не умањује у случају да је разлика између нулте коте јавног пута и коте нивелете прилазног пута мања од 2,0m.

Максимална висина надзидка поткровне етаже може бити 1,6m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Кота приземља

Кота приземља објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута.

Кота приземља може бити највише 1,2m виша од коте нивелете приступног или јавног пута.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара док би се денивелација до максималне висине од 1,2m савладавала унутар простора објекта.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање, осим за помоћне просторије као што су оставе, купатила, ходници и слично, али ова удаљеност не може бити мања од 5 метара.

Вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

При изградњи вишеспратница и објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.

Постављење спољних степеница

Отворене спољне степенице се могу поставити на предњој фасади објекта ако је грађевинска линија увучена 3,0m у односу на регулациону линију и ако степениште савлађује висину до 0,90м.

Степенице које савлађују висину већу од 0,9m улазе у габарит објекта, а самим тим морају се поставити тако да поштују Планом предвиђену грађевинску линију.

Услови изградње помоћних објеката

Помоћни објекат јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). Може се градити под условом да не нарушава постојећу функцију, не деградира простор и не угрожава животну средину. Такође, помоћни објекат се не

може користити за становање, нити се у њему може обављати привредна делатност. Помоћни објекат се може градити као анекс уз главни објекат, или слободно на грађевинској парцели на удаљености минимално 0,5m од најистуреније тачке помоћног објекта до границе суседа, или на граници парцеле уз сагласност суседа.

Општа правила грађења инфраструктурних мрежа

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајница са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се дозвољава у случајевима када је то неопходно због ситуације на терену, и не сматра се изменом Плана, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова. Дозвољено је вршити реконструкцију и санацију постојећих инфраструктурних инсталација истим или већим пречницима (капацитетима), у зависности од потреба, али по постојећим трасама. Могуће је полагање инфраструктурних мрежа кроз остало грађевинско земљиште у сврху прикључења објеката, а уз сагласност корисника земљишта. Уколико се приликом изградње нових саобраћајница постојеће инфраструктурне мреже (електроенергетска, гасоводна, тт) нађу у делу коловоза (испод саобраћајница), неопходно је извршити њихово измештање или одговарајућу заштиту. Уколико се нађу у осталом земљишту, извршити њихово измештање у регулациони појас саобраћајнице.

У складу са текстуалним делом Плана генералне регулације подручја градске општине Нишка Бања - I фаза, дефинисана су следећа правила грађења:

ГРАДСКИ ЦЕНТРИ:

- Специјализовани центар (Спортско-рекреативни центар на потезу Лозни калем)

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
намена - доминантна	пословање
намена - допунска, могућа	култура, комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство и туризам, сервисне услуге, становање, здравство, рекреација, школство, дечије установе, социјалне установе
намена - забрањена	производни објекти, складишта
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	намена "центри" представља оквирно подручје центара у коме важе сви параметри планираних намена
индекс изграђености грађевинске парцеле	намена "центри" представља оквирно подручје центара у коме важе сви параметри планираних намена
услови за образовање грађевинске	грађевинска парцела формира се у зависности од намене

парцеле	
остало	уколико зона обухвата споменике културе, за њих се претходни нормативи умањују на затечене вредности

УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА	
регулациона линија	регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене
грађевинска линија	-грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом -објекти могу бити увучени у односну на грађевинску линију предвиђену овим планским документом, уколико постоје разлози функционалне или естетске природе
осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
гранична линија зоне	нема посебних напомена
остало	нема посебних напомена
ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ	
постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, а регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 4,50m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објекат се поставља на минимум 3,50m од граница грађевинске парцеле, сем у ужем центру, где је могуће постављање објекта на међи
удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00m

услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
највећа дозвољена спратност објеката	П+6, могућа изградња подземних етажа; уколико је постојећа спратност објеката у блоку већа, таква се и задржава, могућа је већа спратност од П+6 за чисто пословне објекте
највећа дозвољена висина објеката	до 27m, више од 27m за чисто пословне објекте у зависности од спратности веће од П+6, рекламни тотеми - стубови до 45m
услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
постављање ограде	грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40m
паркирање и гаражирање	гаражу/паркинг простор предвидети на за ту намену предвиђеној грађевинској парцели
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање
услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област. У фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања терена, која ће дефинисати дубину и начин фундирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.
посебни услови за изградњу	нема посебних напомена

објеката	
зелене и слободне површине	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% комплекса

СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА:

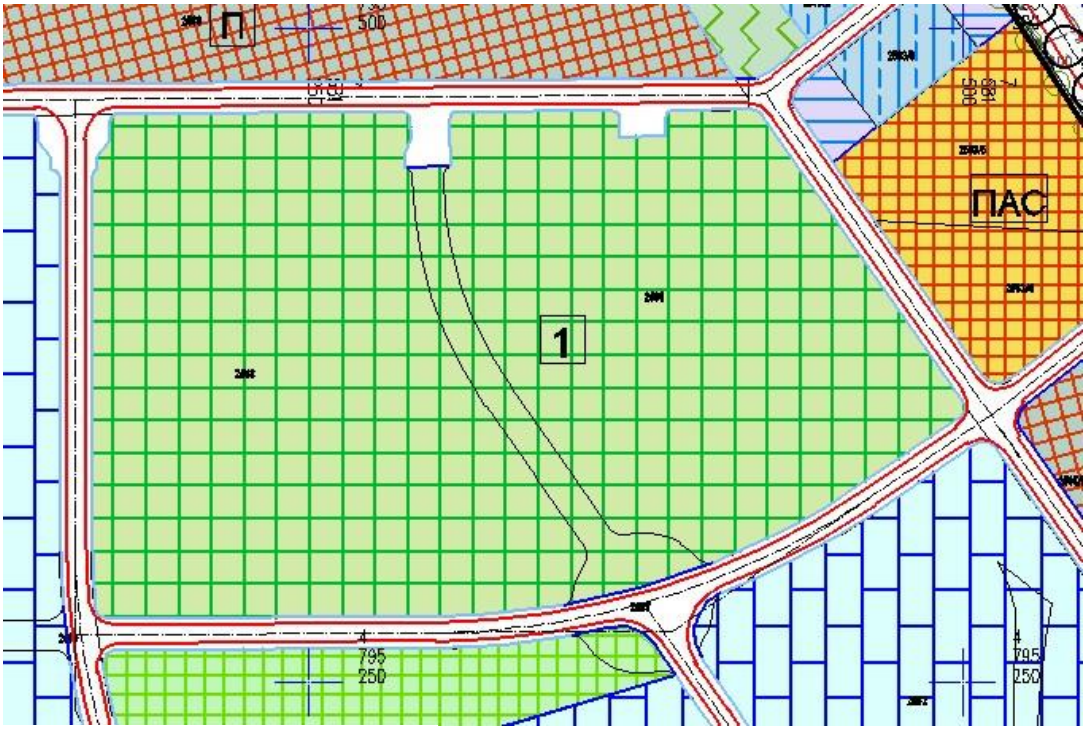
- Спортско - рекреативни центар

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
намена - доминантна	спорт и рекреација
намена - допунска, могућа	трговина, угоститељство, здравство, комерцијалне услуге, занатске услуге, административне услуге
намена - забрањена	становање, производне делатности
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 60%
индекс изграђености грађевинске парцеле	до 2,1
услови за образовање грађевинске парцеле	величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима
остало	нема посебних напомена
УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА	
регулациона линија	регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене
грађевинска линија	-грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом -објекти могу бити увучени у односну на грађевинску линију предвиђену овим планским документом, уколико постоје разлози функционалне или естетске природе
осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
гранична линија зоне	уколико контактна зона није зона зелених површина, гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу ширине 3,00m, сем код објеката у

	ширем градском центру, у случајевима где то није могуће
остало	нема посебних напомена
ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ	
постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу прелазити регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 4,50m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објекат се поставља на минимум 3,50m од граница грађевинске парцеле
удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од објеката било које врсте изградње (осим од помоћних и сличних) не може бити мања од 5,00m
услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
највећа дозвољена спратност објеката	до П+3, могућа изградња подземних етажа, унутар трибина фудбалског стадиона спратност није ограничена
највећа дозвољена висина објеката	25m
услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
постављање ограде	грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 3,00m
паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место на 10 гледалаца и 1 паркинг место за аутобусе на 100 гледалаца
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај

паркирање	унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање
услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област. У фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања терена, која ће дефинисати дубину и начин фундирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.
посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена
зелене и слободне површине	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле

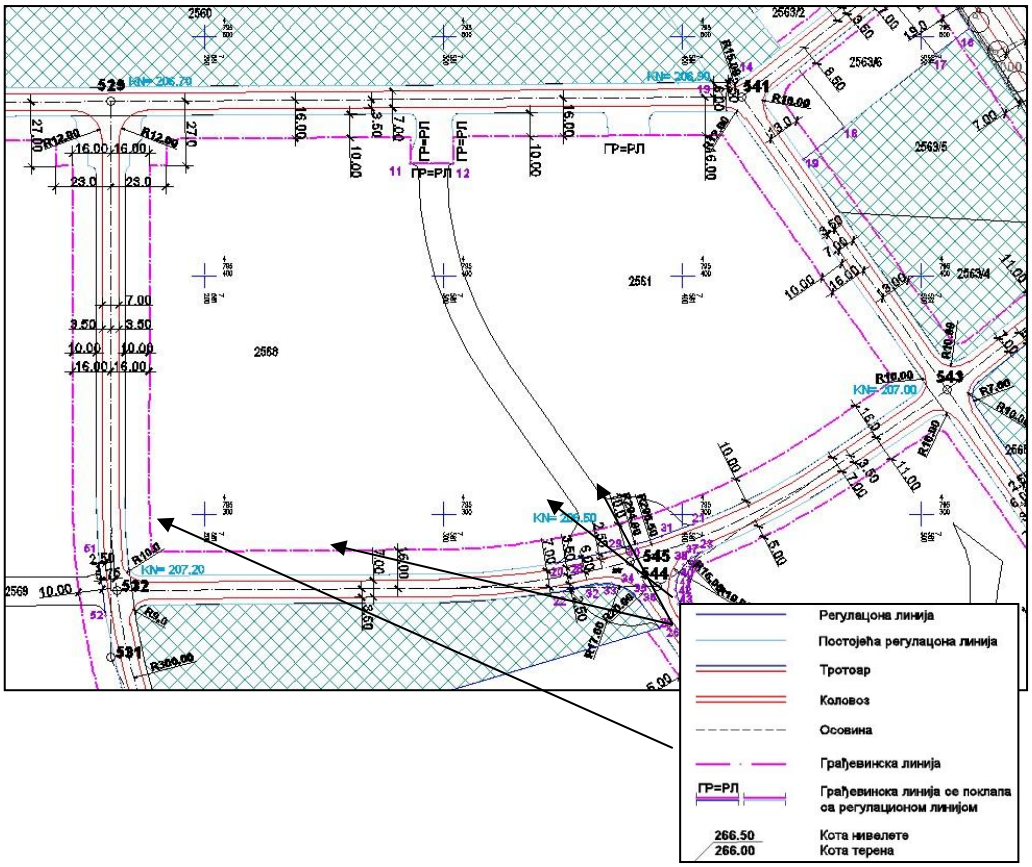
ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНИРАНА НАМЕНА



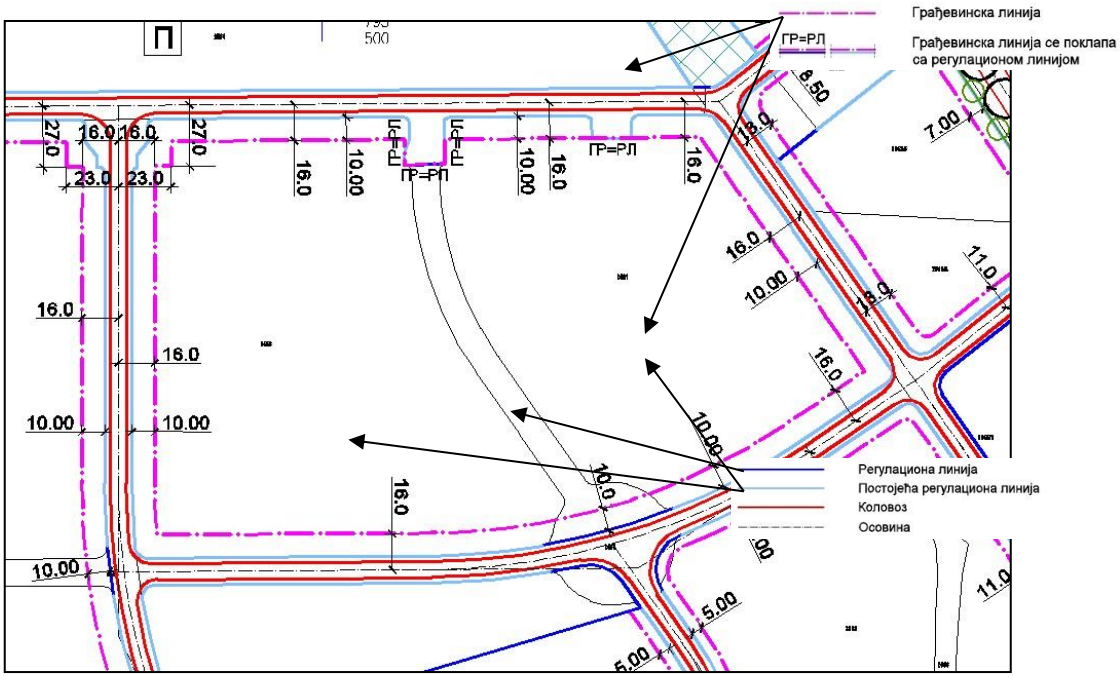
1 СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА

Спортско-рекреативни центар

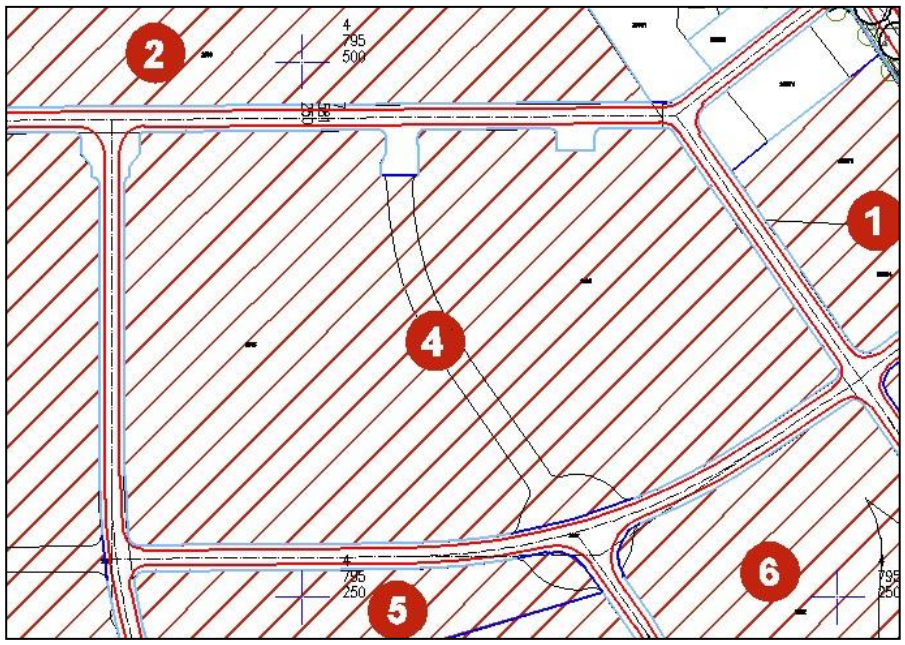
2. САОБРАЋАЈ


Регулациона линија
Постојећа регулациона линија
Тротоар
Коловоз
Осовина
Грађевинска линија
ГР=РЛ
Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом
266.50
266.00
Кота нивелете
Кота терена

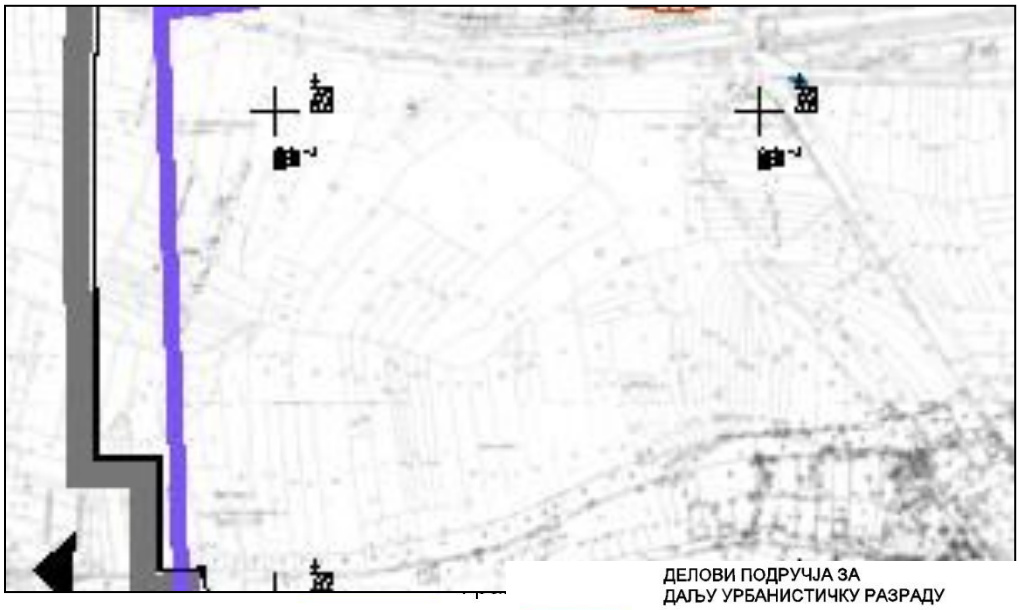
3. УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА



4. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА



5. ОБЈЕКТИ И ЗОНЕ ЗАШТИТЕ



ДЕЛОВИ ПОДРУЧЈА ЗА
ДАЉУ УРБАНИСТИЧКУ РАЗРАДУ

ЛОКАЦИЈЕ ЗА РАЗРАДУ УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТИМА:

4 Спортско-рекреативни центар

НАПОМЕНА:

У складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009, 24/11, 121/12, 132/14 и 145/14), потребно је **формирати грађевинску парцелу у складу са горе наведеним планским документом**

Катастарске парцеле број 8804, 2568/1 и 2561/1 КО Нишка Бања у захвату урбанистичке зоне Спортско - рекреативни центар за који се обавезно израђује урбанистички пројекат.

Ова информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Виши референт,

Небојша Арсеновић,грађ.тех.

СЕКРЕТАР СЕКЕКРЕТАРИЈАТА

Радољуб Михајловић,дипл.инж.грађ

5.4. Урбанистичко планирање

5.4.1. Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025

Актуелни Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025. донет је 2011. године. Генерални урбанистички план Ниша усвојен је као основ дугорочног развоја града у периоду 2010-2025. године. Правни основ за израду ГУП-а представља Одлука о изради ГУП-а Ниша 2008 - 2023, донета од стране Градоначелника града Ниша 26.05.2008. године ("Службени лист града Ниша", бр. 53/2008). Законски оквир представљају одредбе Закона о планирању и изградњи који је донет 31.08.2009. године на седници Скупштине Републике Србије ("Службени гласник РС", бр. 72/2009 и 81/2009) и Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС", бр. 31/2010).

Генерални урбанистички план се у погледу садржаја, методологије, поступка усвајања и презентације, темељи на одредбама Закона о планирању и изградњи, као и на другим прописима од значаја за планирање, уређење и заштиту простора. Временски хоризонт ГУП-а Ниша се у складу са чланом 23. став 1. Закона о планирању и изградњи, који дефинише да је ГУП стратешки развојни план, утврђује на 15 година, односно до 2025. године. Плански основ за израду ГУП-а представљају решења и смернице планова вишег реда - просторних планова, Стратегије развоја града Ниша, као и сегменти планских решења преко 440 важећих урбанистичких планова. У погледу планова вишег реда најзначајнији су просторни планови који у потпуности обухватају подручје ГУП-а:

- Просторни План Републике Србије (Службени гласник РС, 13/96)
- Просторни план града Ниша до 2010. године, донет 1992. године (Међуопштински службени лист - Ниш, бр. 26/92)
- Одлука о изради и Програм израде новог Просторног плана административног подручја града Ниша усвојени 17.05.2007. године ("Службени лист града Ниша", број 28/2007). Просторни планови који делимично обухватају подручје ГУП-а су
- Просторни план подручја инфраструктурног коридора Ниш - граница Бугарске ("Службени гласник РС", број 83/2003 и 41/2006)
- Просторни план подручја инфраструктурног коридора Београд - Ниш ("Службени гласник РС", број 69/2003)
- Просторни план подручја инфраструктурног коридора Ниш - граница Македонија ("Службени гласник РС", број 77/2002)

Најзначајнији стратешки документ за подручје ГУП-а је Стратегија развоја града Ниша, усвојена на седници Скупштине града Ниша 03.12.2007. године ("Службени лист града Ниша", бр. 82/2007). Ревизија Стратегија развоја града Ниша за период 2009-2020. године усвојена је на

седници Скупштине града Ниша 15.04. 2010. године. ("Службени лист града Ниша", бр. 20/2010). У погледу урбанистичких планова који разрађују мање урбанистичке целине на подручју ГУП-а значајно су поштовани сегменти планских решења преко 450 важећих урбанистичких планова - 277 преиспитаних планова којима је важност продужена 2003. године) и преко 170 планова донетих на основу Закона о планирању и изградњи из 2003. и 2009. године. Приликом утврђивања концепција развоја и уређења простора поштовани су и сегменти планских решења претходног ГУП-а Ниша из 1995. године ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95), као и Прве измене и допуне из 2001. године ("Сл. лист града Ниша", бр. 2/02), Друге измене из 2004. године ("Сл. лист града Ниша", бр. 41/04) и Треће измене и допуне из 2007. године ("Службени лист града Ниша", бр. 51/07). Подручје ГУП-а Ниша захвата површину од 266,77 км2, односно 26676,90 хектара.

Подручје ГУП-а Ниша захвата:

- територију целе градске општине Медијана и
- делове територије градских општина Црвени Крст, Пантелеј, Нишка Бања и Палилула.

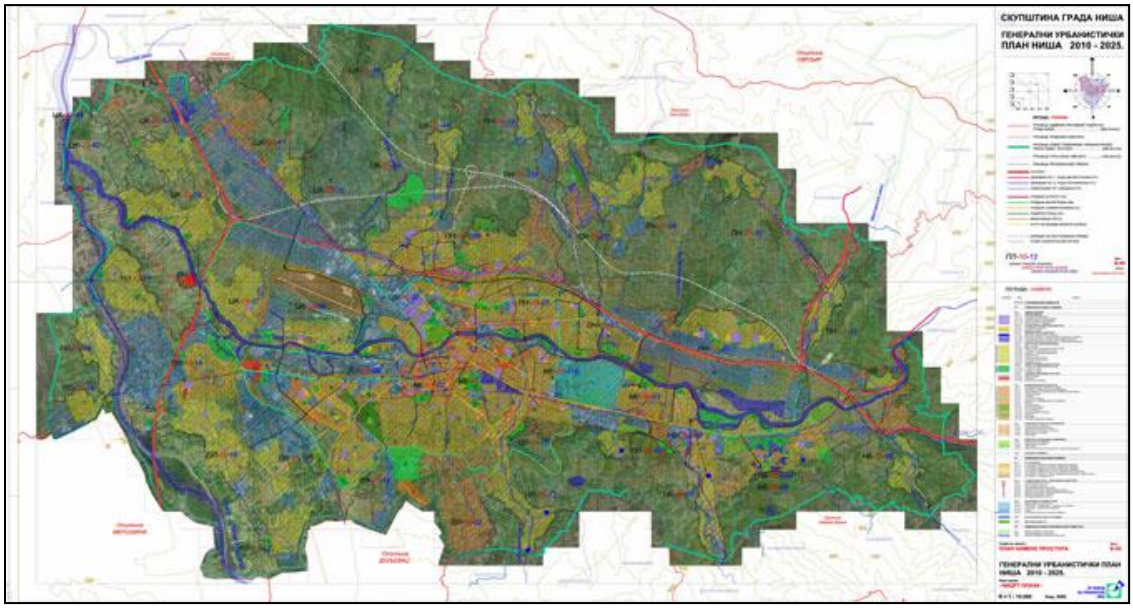
Градска општина Медијана - централни део подручја плана
Градска општина Црвени Крст - северозападни део подручја плана
Градска општина Пантелеј - североисточни део подручја плана
Градска општина Нишка Бања - југоисточни део подручја плана и
Градска општина Палилула - југозападни део подручја плана

Подручје обухвата је у знатној мери повећано у односу на границу претходног ГУП-а и то у северном, источном и западном делу, док се у јужном делу граница углавном задржава. Разлози проширења подручја леже у чињеници да насеља, која су у граници обухвата, треба да представљају Грађевинско подручје на коме ће се градити путна и остала комунална инфраструктура у циљу већег степена контроле градње и заштите пољопривредног земљишта од неконтролисане градње. Северни, западни и источни део подручја ГУП-а Ниша, представља простор на коме ће се градити аутопут, железница, гасовод, привредни, енергетски и други објекти.

Подручје ГУП-а Ниша захвата:

- целе катастарске општине: Брзи Брод-Суви До, Бубањ, Доња Врежина, Доње Међурово, Доњи Комрен, Доњи Матејевац 1, Горња Врежина, Горње Међурово, Горње Комрен, Малча, Медошевац, Ниш-Бубањ, Ниш-Црвени Крст, Ниш-Пантелеј, Ниш-Ћеле Кула, Нишка Бања, Ново Село, Паси Пољана, Поповац, Трупале, Вртиште, Чамурлија и Чокот

- делове катастарских општина: Бреница, Доње Власе, Габровац, Горњи Матејевац, Хум, Јелашница, Каменица, Кнез Село, Крушце, Лалинац, Мезграја, Мрамор, Просек-Манастир, Прва Кутина, Радикина Бара, Рујник, Горња Топоница, Сечаница и Суповац



Илустрација : ГУП Града Ниша

5.4.2. Извод из Плана генералне регулације подручја Градске општине Нишка Бања - 1 фаза

1 ПАРАМЕТРИ ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ НИШКА БАЊА – I ФАЗА

Према одредбама Првих измена и допуна ПГР подручја градске општине Нишка Бања, следећи параметри остају на снази:

„10.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

10.2.1. Општа правила грађења

10.2.1.5. Кота приземља

Кота приземља објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута.

Кота приземља може бити највише 1,2m виша од коте нивелете приступног или јавног пута.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара док би се денивелација до максималне висине од 1,2m савладавала унутар простора објекта.

10.2.1.6. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање, осим за помоћне просторије као што су оставе, купатила, ходници и слично, али ова удаљеност не може бити мања од 5 метара.

Вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

10.2.1.8. Услови постављења ограде

Грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Зидана ограда се поставља на регулационој линији тако да стубови ограде буду на грађевинској парцели која се ограђује.

10.2.1.11. Одводњавање површинске воде

Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем у Плану. Ако такво решење не постоји, површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

10.2.2. Општа правила грађења инфраструктурних мрежа

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајница са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се дозвољава у случајевима када је то неопходно због ситуације на терену, и не сматра се изменом Плана, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова. Дозвољено је вршити реконструкцију и санацију постојећих инфраструктурних инсталација истим или већим пречницима (капацитетима), у зависности од потреба, али по постојећим трасама. Могуће је полагање инфраструктурних мрежа кроз остало грађевинско земљиште у сврху прикључења објеката, а уз сагласност корисника земљишта. Уколико се приликом изградње нових саобраћајница постојеће инфраструктурне мреже (електроенергетска, гасоводна, тт) нађу у делу коловоза (испод саобраћајница), неопходно је извршити њихово измештање или одговарајућу заштиту. Уколико се нађу у осталом земљишту, извршити њихово измештање у регулациони појас саобраћајнице.

10.2.3. Општа правила грађења зелених и слободних површина

Уличко зеленило чине дрвореди дуж уличних коридора које прате травњаци. Састоји се у линеарном распореду лишћарских врста, а по потреби додају се четинари, жбунасте или неке друге ниже биљне врсте. Код уличног зеленила водити рачуна о канализацији и инсталацијама како надземним тако и подземним (телефонске, електро инсталације, гасовод, водовод итд.). Одабир врста зависи од положаја улице, ширине, присуства инсталација, климатских услова, ветрова, типа земљишта итд.

Предлог неких врста које би могле наћи своје место у уличном зеленилу:

Високи и средње високи лишћари:

Platanus acerifolia (платан), Acer pseudoplatanus (горски јавор), Fraxinus excelsior (јасен), Quercus robur (храст лужњак), Ulmus pumila (бтест), Sophora japonica (софора), Betula alba (бреза), Laburnum anagiroides (златна киша), Acer palmatum, A. ginala (јавори), Tilia sp. (липе), Celtis australis (копривић) итд.

Нижи лишћари:

Sorbus sp. (јаребика), Prunus cerasifera var. Pissardi (јапанска шљива), Catalpa bignonioides (каталпа), Cercis siliquastrum (јудино дрво), Koelreuteria paniculata (келреутерија), Laburnum anagyroides (зановет),Rhus sp. (руј), разне кугласте и жалосне форме (јавора, јасена, брезе, врбе, каталпе итд.) итд.

Зеленило спортско-рекреационо, задатак овог типа зеленила је да обогати – оплемени просторе намењене за спорт и рекреацију и учини околину и простор пријатним за активне и пасивне посетиоце ових простора. Биљне врсте које могу наћи примену у овом типу зеленила већ су побројане у парковском зеленилу и осталим типовима зеленила и свакако многе друге.“

10.2.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО НАМЕНАМА ПРОСТОРА

10.2.4.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВ. ЗЕМЉИШТУ ЈАВНИХ НАМЕНА

СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА:

- Спортско - рекреативни центар

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
намена - доминантна	спорт и рекреација
намена - допунска, могућа	трговина, угоститељство, здравство, комерцијалне услуге, занатске услуге, административне услуге
намена - забрањена	становање, производне делатности
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 60%
индекс изграђености грађевинске парцеле	до 2,1
услови за образовање грађевинске парцеле	величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима
остало	нема посебних напомена
УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА	
регулациона линија	регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене
грађевинска линија	-грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом -објекти могу бити увучени у односну на грађевинску линију предвиђену овим планским документом, уколико постоје разлози функционалне или естетске природе
осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
гранична линија зоне	уколико контактна зона није зона зелених површина, гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу ширине 3,00m, сем код објеката у ширем градском центру, у случајевима где то није могуће
остало	нема посебних напомена
ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ	
постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу прелазити регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 4,50m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објекат се поставља на минимум 3,50m од граница грађевинске парцеле
удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од објеката било које врсте изградње (осим од помоћних и сличних) не може бити мања од 5,00m
услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
највећа дозвољена спратност објеката	до П+3, могућа изградња подземних етажа, унутар трибина фудбалског стадиона спратност није ограничена
највећа дозвољена висина објеката	25m
услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
постављање ограде	грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 3,00m
паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место на 10 гледалаца и 1 паркинг место за аутобусе на 100 гледалаца
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање
услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област. У фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања терена, која ће дефинисати дубину и начин фундирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.
посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена
зелене и слободне површине	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле

ГРАДСКИ ЦЕНТРИ:

- Специјализовани центар (Спортско-рекреативни центар на потесу Лозни калем)

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
намена - доминантна	пословање
намена - допунска, могућа	култура, комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство и туризам, сервисне услуге, становање, здравство, рекреација, школство, дечије установе, социјалне установе
намена - забрањена	производни објекти, складишта
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	намена "центри" представља оквирно подручје центара у коме важе сви параметри планираних намена
индекс изграђености грађевинске парцеле	намена "центри" представља оквирно подручје центара у коме важе сви параметри планираних намена
услови за образовање грађевинске парцеле	грађевинска парцела формира се у зависности од намене
остало	уколико зона обухвата споменике културе, за њих се претходни нормативи умањују на затечене вредности
УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА	
регулациона линија	регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене
грађевинска линија	-грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом -објекти могу бити увучени у односну на грађевинску линију предвиђену овим планским документом, уколико постоје разлози функционалне или естетске природе
осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
гранична линија зоне	нема посебних напомена
остало	нема посебних напомена
ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ	
постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, а регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 4,50m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објекат се поставља на минимум 3,50m од граница грађевинске парцеле, сем у ужем центру, где је могуће постављање објекта на међи
удаљеност објекта - најмања дозвољена	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не

међусобна удаљеност објеката	може бити мања од 4,00m
услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
највећа дозвољена спратност објеката	П+6, могућа изградња подземних етажа; уколико је постојећа спратност објеката у блоку већа, таква се и задржава, могућа је већа спратност од П+6 за чисто пословне објекте
највећа дозвољена висина објеката	до 27m, више од 27m за чисто пословне објекте у зависности од спратности веће од П+6, рекламни тотеми - стубови до 45m
услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
постављање ограде	грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40m
паркирање и гаражирање	гаражу/паркинг простор предвидети на за ту намену предвиђеној грађевинској парцели
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање
услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област. У фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања терена, која ће дефинисати дубину и начин фундирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.
посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена
зелене и слободне површине	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% комплекса

2 ПАРАМЕТРИ ИЗ ПРВИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ НИШКА БАЊА – I ФАЗА

2.1 Извод из ПГР:

„5. ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА

Прве измене и допуне Плана обухватају подручје северозападно од центра Нишке Бање, површине 38,18ha. Измена се односи на промену намене: рекреативна површина у централном делу обухвата мења се у спортско-рекреативни центар; мања зелена површина се спаја са површином која има туристичко-здравствено-рекреативно-пословну намену у један блок са наменом туристичко-здравствено-рекреативно-пословна; парковско зеленило се смањује и повећава се површина за туристичко-здравствено-рекреативно-пословну намену која иде уз њу, намена пословно - трговински комплекс прелази у пословно - производно-трговински комплекс.

Текст измена и допуна плана:

18. У поглављу 9. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ, ОДНОСНО РАСПИСУЈЕ КОНКУРС, став три, додаје се тачка: 13. Спортско-рекреативни центар, саобраћајну површину, парковско зеленило, пословно-производно-трговински комплекс, туристичко-здравствено-рекреативно-пословну зону на локалитету "Лозни калем".

Додаје се: НАПОМЕНА: Висина планираних објеката у оквиру намене спортско-рекреативни центар условљена је њиховом специфичном наменом и функцијом, али не може бити већа од 45m, што ће бити детаљно дефинисано урбанистичким пројектом.

19. У поглављу **10.1.1.3. Површине остале намене**, поднаслов **Градски центри**, став два се мења и гласи:

Специјализовани центар планиран је на локалитету "Лозни калем". Граница специјализованог центра је: са југа - улица Банатска; са истока - улица Српских јунака; са запада - новопројектована саобраћајница између пословно-производно-трговинског уз западну границу Плана и туристичко-здравствено-рекреативно-пословне зоне; са севера - појас железничког земљишта постојеће магистралне пруге Ниш-Димитровград-Државна граница.

23. У поглављу 10.2.1.3. Услови за формирање грађевинске парцеле, додаје се тачка:

Постоји могућност прекидања зелене површине, која се налази у оквиру регулације, за подребе формирања улаза у комплекс, што ће бити ближе дефинисано урбанистичким пројектом.

26. У поглављу 10.2.4.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ОСТАЛИХ НАМЕНА, поднаслов УГОСТИТЕЉСТВО И ТУРИЗАМ - Туристичко-здравствено-рекреативно-пословна зона, мења се тачка **паркирање и гаражирање** и гласи:

паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле - број паркинг места: за објекте угоститељстав и туризма - једно паркинг место на 10 кревета и једно паркинг место на 4 до 12 места за седење; за објекте у функцији спорта и рекреације - 1 паркинг место на 40 гледалаца; за објекте у функцији пословања - 1 паркинг место на 70m² корисне површине простора.“

3 ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ:

ГРАНИЦА СПЕЦИЈАЛИЗОВАНОГ ЦЕНТРА

САОБРАЋАЈ

224 ОЗНАКА ДРЖАВНОГ ПУТА IIA РЕДА бр.224

427 ОЗНАКА ДРЖАВНОГ ПУТА IIБ РЕДА бр.427

САОБРАЋАЈНИЦА

ПОЈАС ВИСОКОГ ЗЕЛЕНИЛА (УЗ САОБРАЋАЈНИЦУ)

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ
НАМЕНА ПОВРШИНА

СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА

1 Спортско-рекреативни центар

КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

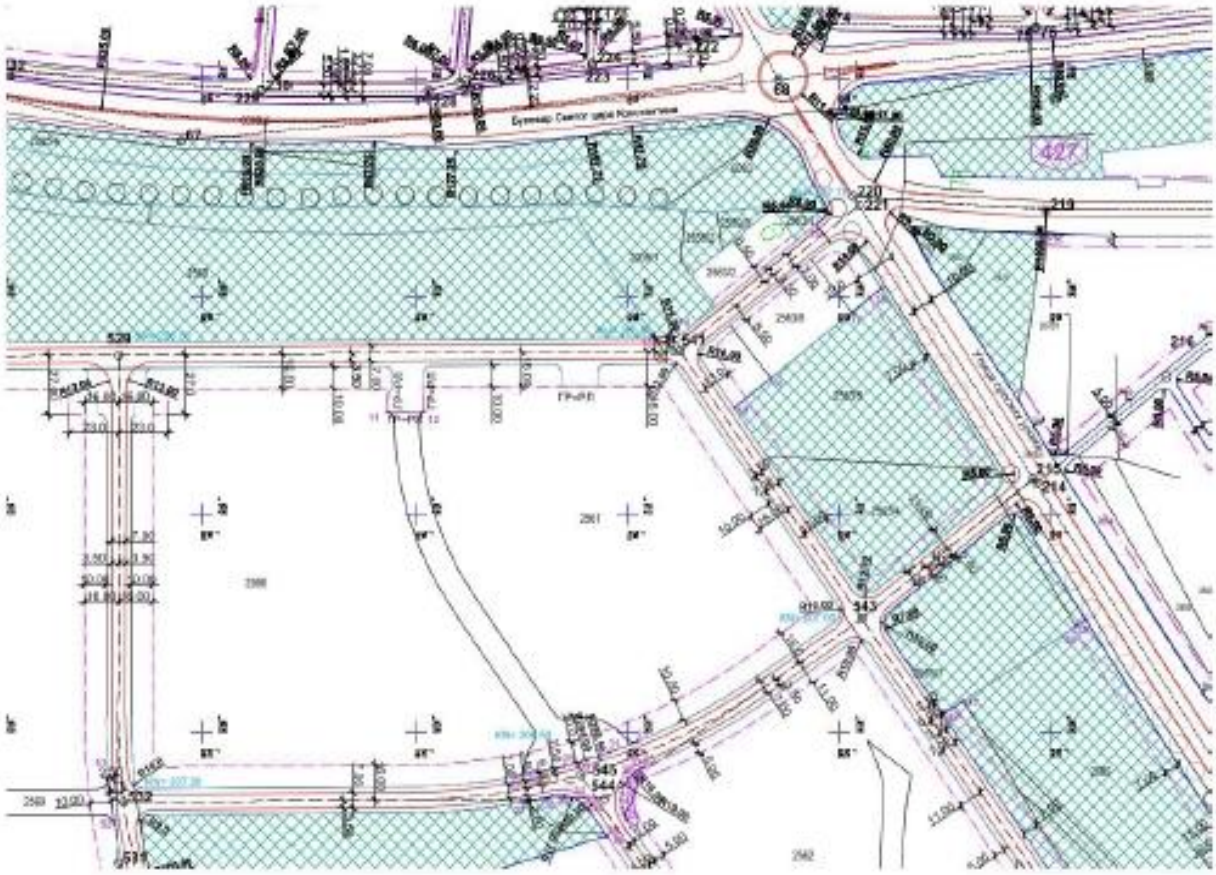
ПИЈ Пијаца

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ И ТЕРМИНАЛИ

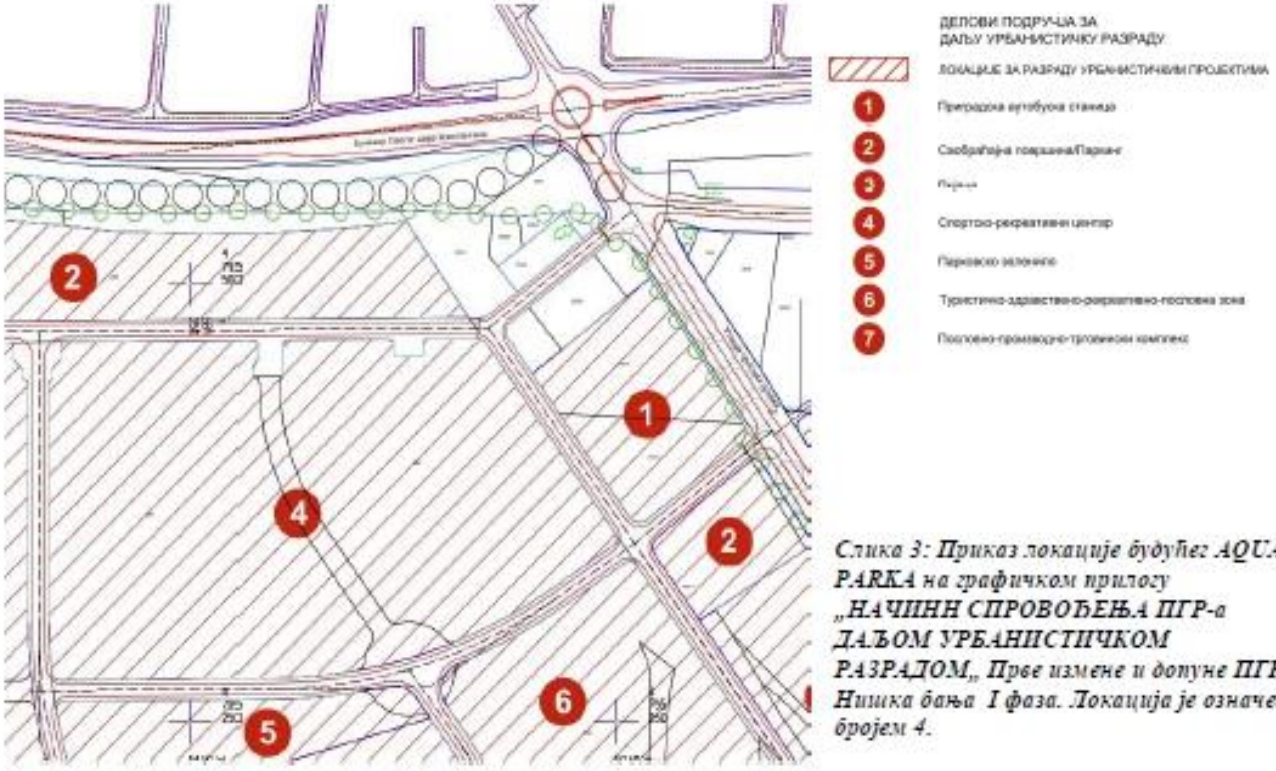
ПАС Приградска аутобуска станица

П Саобраћајна површина/Паркинг

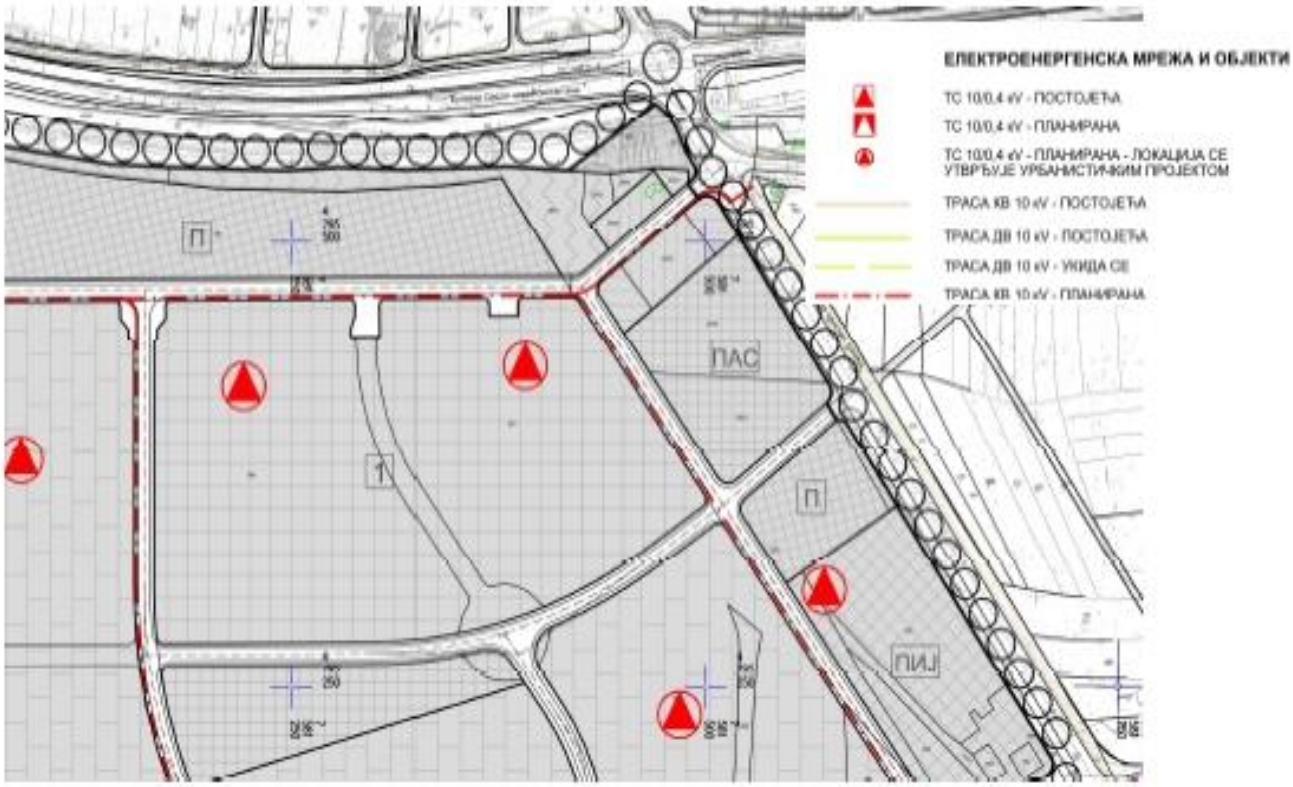
Слика 1: Приказ локације будућег AQUA PARKA на графичком прилогу „ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА „ Прве измене и допуне ПГР Нишка бања I фаза. Локација је означена бројем 1.



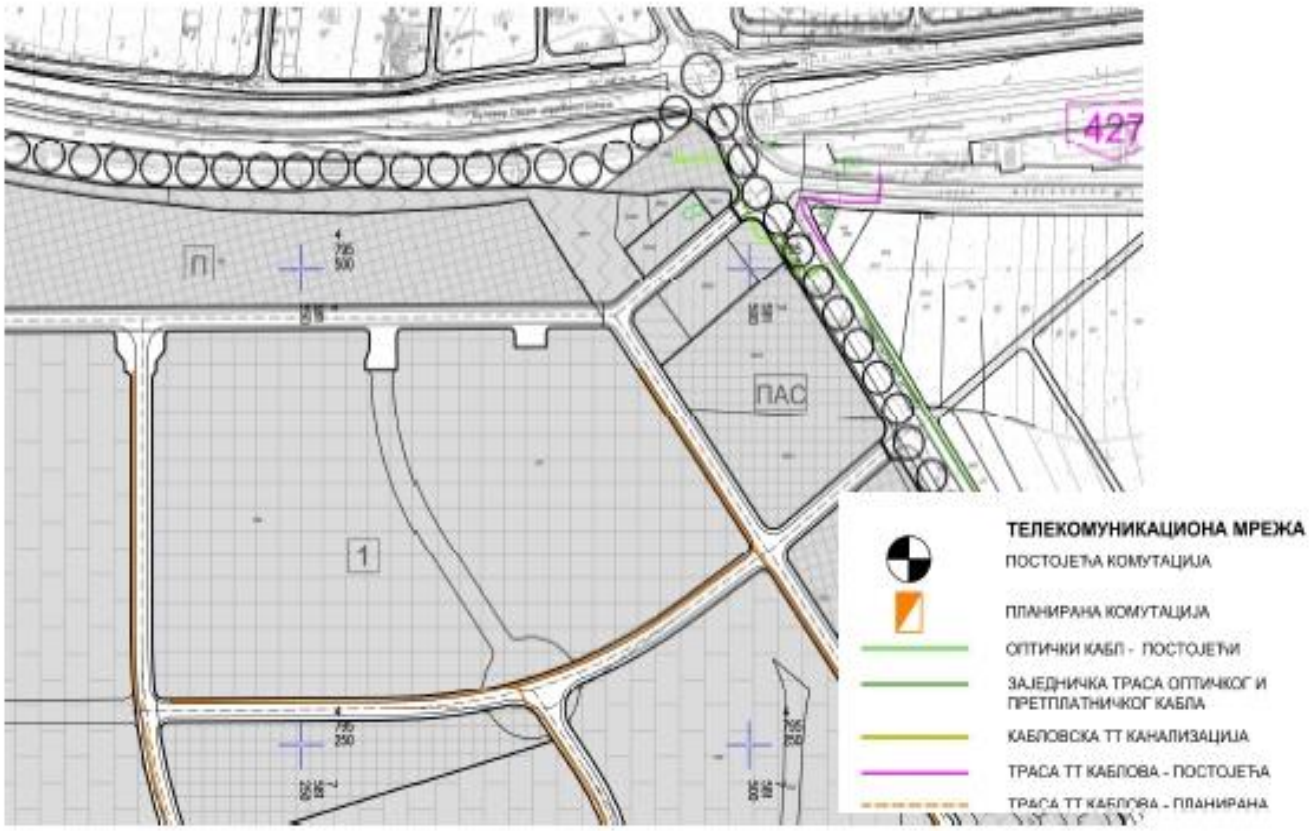
Слика 2: Приказ локације будућег AQUA PARKA на графичком прилогу „САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ СА РЕГУЛАЦИОНИМ ЛИНИЈАМА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И НИВЕЛАЦИОНИМ КОТАМА РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ „ Прве измене и допуне ПГР Нишка бања I фаза.



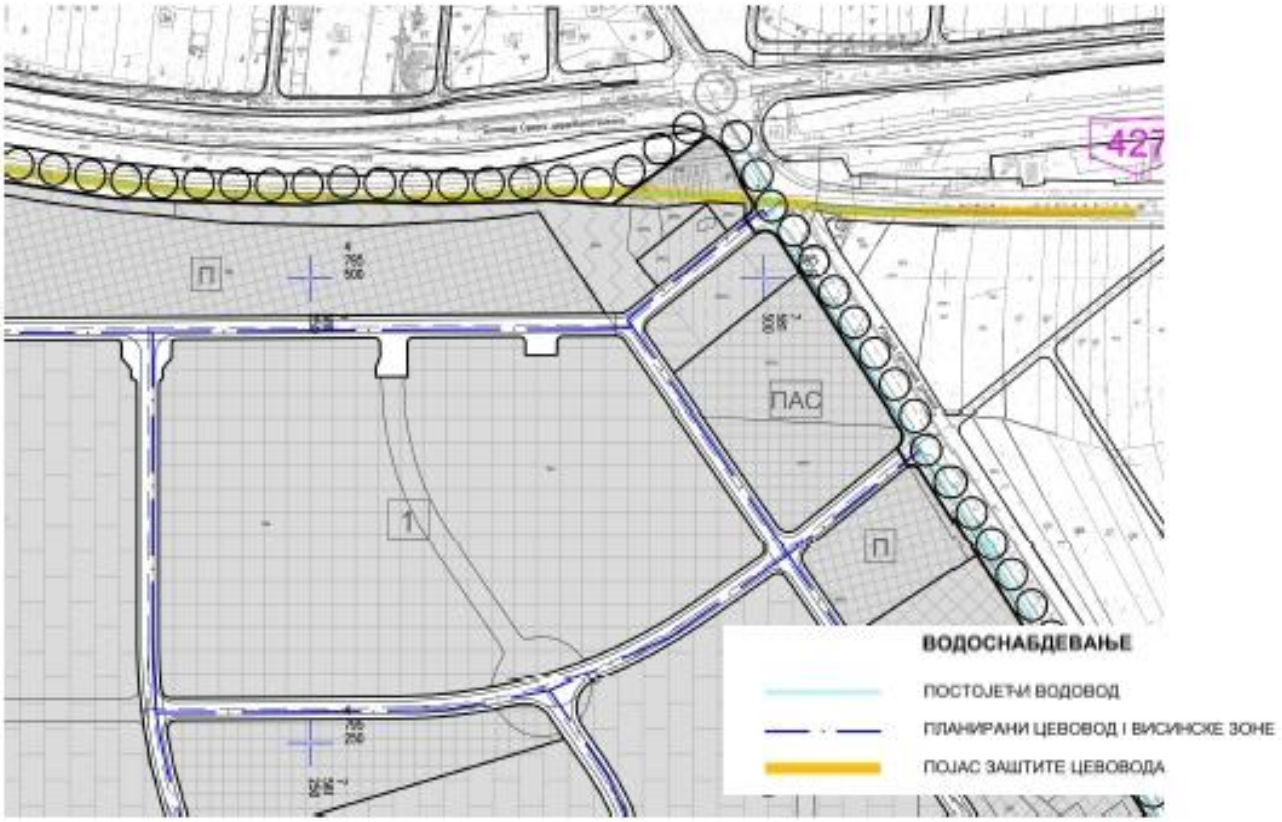
Слика 3: Приказ локације будућег AQUA PARKA на графичком прилогу „НАЧИНН СПРОВОЂЕЊА ПГР-а ДАЉОМ УРБАНИСТИЧКОМ РАЗРАДОМ„ Прве измене и допуне ПГР Нишка бања I фаза. Локација је означена бројем 4.



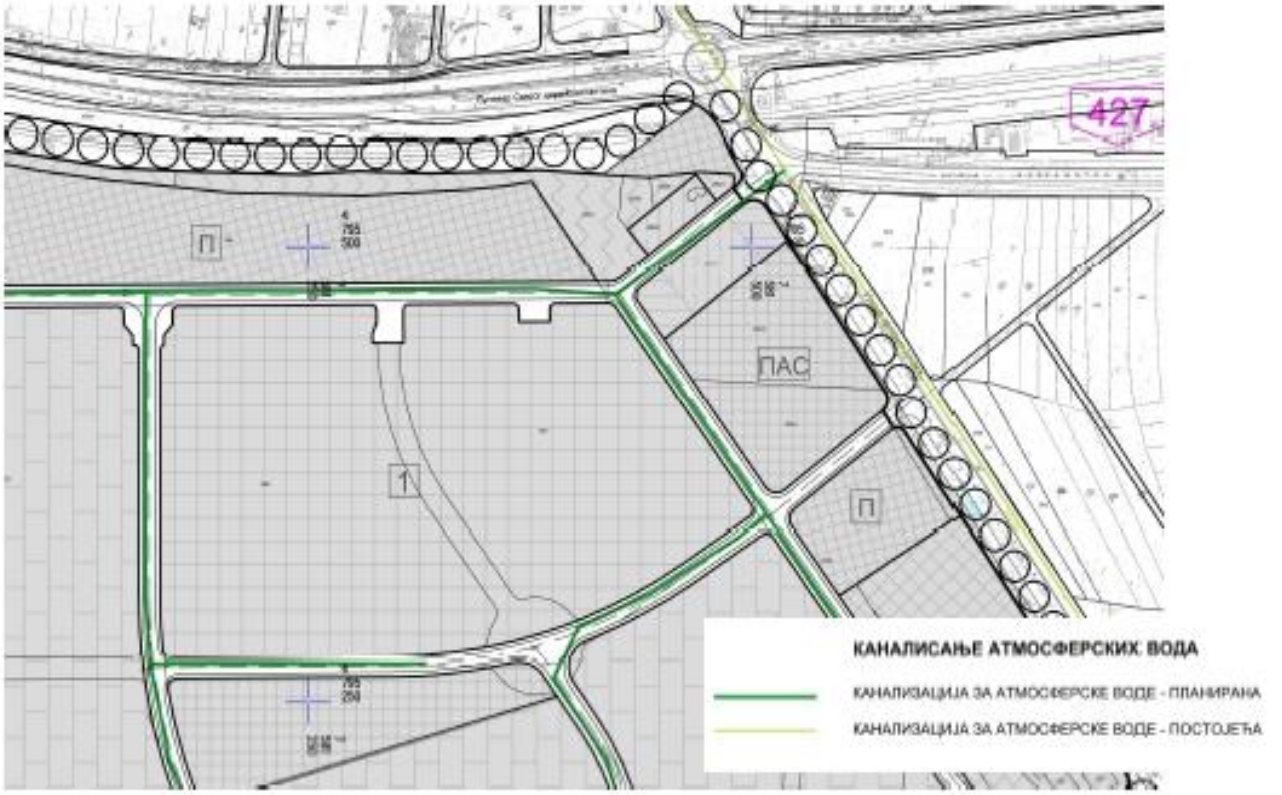
Слика 4: Приказ локације будућег AQUA PARKA на графичком прилогу „ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ „ Прве измене и допуне ПГР Нишка бања I фаза.



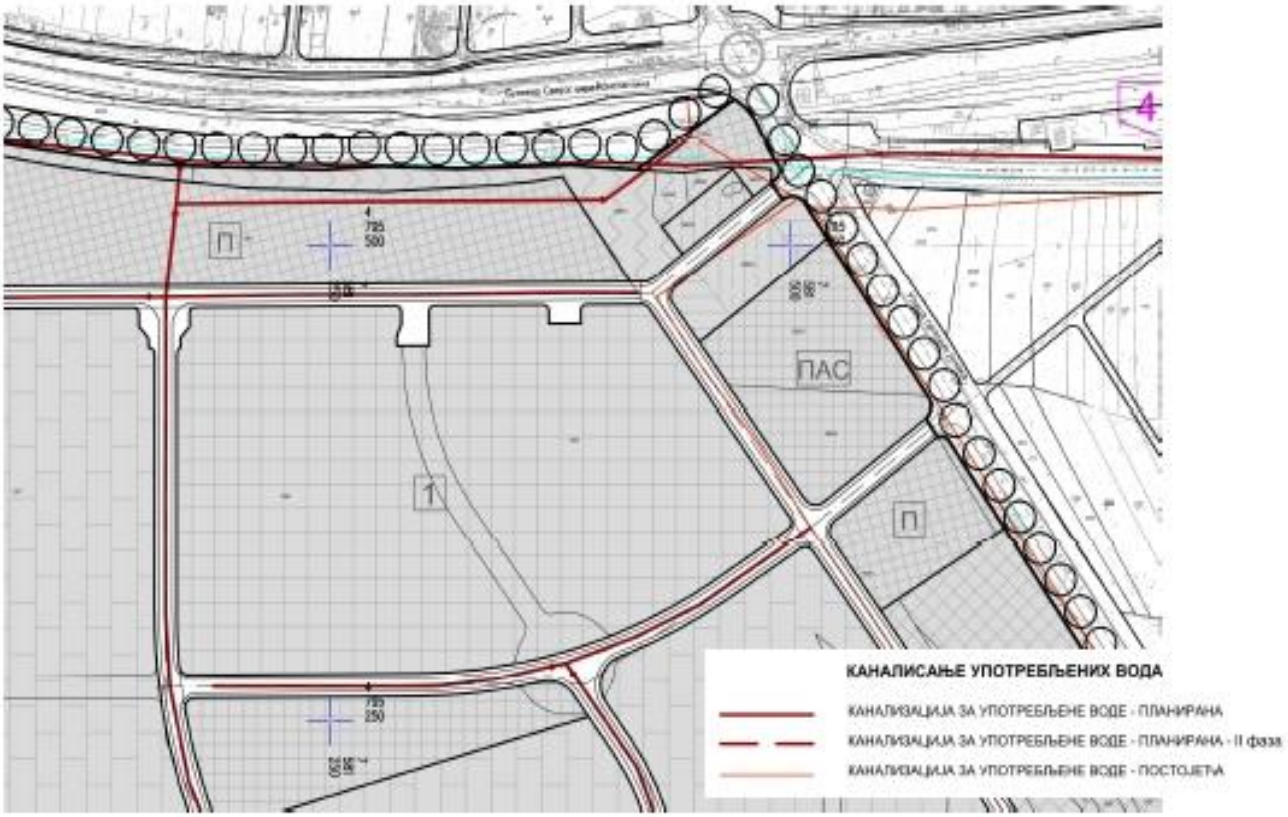
Слика 5: Приказ локације будућег AQUA PARKA на графичком прилогу „ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА „ Прве измене и допуне ПГР Нишка бања I фаза.



Слика 6: Приказ локације будућег AQUA PARKA на графичком прилогу „ВОДОСНАБДЕВАЊЕ „ Прве измене и допуне ПГР Нишка бања I фаза.



Слика 7: Приказ локације будућег AQUA PARKA на графичком прилогу „КАНАЛИСАЊЕ АТМОСФЕРСКИХ ВОДА„ Прве измене и допуне ПГР Нишка бања I фаза.



Слика 8: Приказ локације будућег AQUA PARKA на графичком прилогу „КАНАЛИСАЊЕ УПОТРЕБЉЕНИХ ВОДА„ Прве измене и допуне ПГР Нишка бања I фаза.

6. ЕКОНОМСКО – ФИНАНСИЈСКА АНАЛИЗА

6.1. Претпоставке за реализацију инвестиције

На основу Писма о намерама број 03/17-01 од 14.03.2017. године, инвеститора AQUA TERRA SOLUTIONS D.O.O. Beograd, и Идејног урганистичко-архитектонског решења целог комплекса аква парка на локацији „Лозни калем“ на територији Градске општине Нишка Бања, које је саставни део Писма о намерама, створени су предуслови за изградњу аква парка на наведеној локацији.
Укупна инвестициона вредност изградње обе фазе аква парка биће не мања од 9.000.000,00 евра.

AquaTerra Solutions d.o.o.
PIB: 109892932
Sberbank Srbija a.d. 285-2051000000533-51
Tel: +381 11 24 02 826 Fax. +381 11 24 13 447
Mob: + 381 64 22 33 447; + 382 68 088 555

GRAD NIŠ, Darko Bulatović, Gradonačelnik
Broj: 03/17-01
Datum: 14. Mart 2017.godine

Predmet: Pismo namera vezano za realizaciju projekta Akva parka na Loznom kalemu, Gradska opština Niška banja

Poštovani gospodine Bulatoviću,

Na osnovu Pisma o namerama Investitora 1199/2016-01 od 08.04.2016. godine naša kompanija i Grad Niš potpisali su Memorandum o razumevanju, 21.04.2016.godine u cilju koordinacije aktivnosti Strana, koje bi dovele do stvaranja preduslova za izgradnju akva parka na lokaciji "Lozni kalem" na teritoriji Gradske opštine Niška banja u Nišu (pravno-imovinskih, urbanističko tehničkih i zakonskih).

Posle toga je usledio niz zajedničkih aktivnosti koje su dovele do izrade idejnog urbanističko-arhitektonskog rešenja celog kompleksa akva parka na lokaciji Lozni kalem od strane naše kompanije i isto Vam je predato 27. Januara 2017.godine, koje predstavlja sastavni deo ovog pisma o namerama. Njime je predviđena izgradnja akva parka u dve faze, gde bi prva faza bila izgradnja otvorenog dela akva parka sa pratećim sadržajima, a druga faza bi bila izgradnja zatvorenog dela akva parka sa pratećim sadržajima. Obe faze bi bile realizovane u roku od tri godine od dana sticanja uslova za početak realizacije ove investicije – potpisivanja i overe Ugovora o otuđenju zemljišta, s tim što investitor ima nameru da izgradi prvu fazu akva parka do ljetnje sezone 2018. godine, ako se za to steknu svi neophodni uslovi. Ukupna investiciona vrednost izgradnje obe faze akva parka biće ne manja od 9.000.000,00 (devet miliona) eura.

Posle razrade idejnog urbanističko arhitektonskog rešenja celog kompleksa akva parka, došli smo do zaključka da je minimalan broj radnih mesta na neodređeno vreme 40, te smo spremni da se obavežemo da ćemo otvoriti najmanje 40 radnih mesta na neodređeno vreme u periodu od tri godine od dana stvaranja preduslova za početak realizacije ove investicije – potpisivanja i overe Ugovora o otuđenju zemljišta, i spremni smo da održimo taj broj zaposlenih u periodu od pet godina od dana postizanja pune zaposlenosti i realizacije investicije. Predviđeni broj zaposlenih tokom letnje sezone na određeno vreme biće minimalno 60 zaposlenih, što će tokom letnje sezone činiti ukupno 120 radnika zaposlenih na neodređeno i određeno vreme.

Spremni smo da damo garanciju u visini tržišne vrednosti zemljišta na period realizacije projekta.

Mi smo zainteresovani da steknemo pravo svojine na parcelama, koje su u vlasništvu Grada Niša, a koje su namenjene za izgradnju akva parka, na lokaciji Lozni kalem u Gradskoj opštini Niška banja.

Želimo istaći da smo saglasno obavezama iz Memoranduma o razumevanju 07.02.2017. godine registrovali privredno društvo u Republici Srbiji - AQUATERRA SOLUTIONS DOO sa sedištem u Beogradu, a koje će realizovati projekat.

S obzirom da će uskoro biti već godina dana od našeg prvog pisma namera, molimo Vas da što pre pokrenete zakonom predviđene aktivnosti za pokretanje procedura u cilju realizacije ovog projekta, uz ograničenja definisana Zakonom o državnoj pomoći (Sl. glasnik RS br. 51/2009), a u skladu sa Uredbom o uslovima, načinu i postupku pod kojim se Građevinsko zemljište u javnoj svojini može otuđiti ili dati u zakup po ceni manjoj od tržišne cene, odnosno zakupnine ili bez naknade, kao i uslovi, način i postupak mizmene nepokretnosti (Sl. Glasnik RS 61/2015).

Srdačno Vas pozdravljam,

AQUATERRA SOLUTIONS DOO

Sahret Hajdarpašić, mr.arh., Zastupnik

6.1.1. Висина улагања и временски рок за реализацију инвестиције

Писмом о намерама број 03/17-01 од 14.03.2017. године и Идејним решењем је предвиђена изградња аква парка у две фазе, где би прва фаза била изградња отвореног дела аква парка са пратећим садржајима, а друга фаза би била изградња затвореног дела аква парка са пратећим садржајима. Обе фазе би биле реализоване у року од три године од дана стицања услова за почетак реализације ове ивестиције – потписивања и овере Уговора о отуђењу земљишта, с тим што инвеститор има намеру да изгради прву фазу аква парка до летње сезоне 2018.године, ако се за то стекну сви неопходни услови.

6.1.1.1. Укупна вредност инвестиције

Писмом о намерама број 03/17-01 од 14.03.2017. године и Идејним решењем је предвиђена укупна инвестициона вредност изградње обе фазе аква парка уизносу не мањем од 9.000.000,00 евра.

6.1.1.2. Период реализације инвестиције

Писмом о намерама број 03/17-01 од 14.03.2017. године и Идејним решењем је предвиђена изградња аква парка у две фазе. Обе фазе би биле реализоване у року од три године од дана стицања услова за почетак реализације ове ивестиције – потписивања и овере Уговора о отуђењу земљишта, с тим што инвеститор има намеру да изгради прву фазу аква парка до летње сезоне 2018.године, ако се за то стекну сви неопходни услови.

6.1.1.3. Претпоставка динамике реализације инвестиције по годинама

Према идејном решењу објекат је предвиђен за изградњу у две фазе. Површина катастарске парцеле износи 54 239 м2, а укупна површина објекта износи 9 341 м2. У првој фази се гради управни део са рестораном и отвореним аква парком са свлачионицама и неопходним техничким просторијама, а у другој фази се гради затворени део са аква парком.

Динамика	**Изградња**	**Инвестиција** (кумулативно)
2017 (VII-XII)	Дозвола, припремни радови	2 милиона евра
2018	Изградња прве фазе и почетак рада прве фазе	5 милиона евра
2019	Изградња друге фазе и почетак рада друге фазе	9 милиона евра

6.1.2. Динамика запошљавања

На основу писма о намерама, инвеститор се обавезао да ће отворити најмање40 радних места на неодређено време у периоду од три године од дана стварања предуслова за почетак реализације ове инвестиције, те да је спреман да одржи тај број запослених у периоду од пет година од дана постизања пуне запослености и реализације инвестиције. Предвиђени број запослених током летње сезоне на одређено време биће минимално 80 запослених , што ће током летње сезоне чинити укупно 120 радника запослених на неодређено и одређено време, односно просечан број запослених, од реализације инвестиције, би износио 80 радника.

Динамика	**Изградња**	**Запошљавање** (просечно)
2017 (VII-XII)	Дозвола, припремни радови	0
2018	Изградња прве фазе и почетак рада прве фазе	40
2019	Изградња друге фазе и почетак рада друге фазе	60
2020	Све изграђено	80

Уредбом о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности („Сл.гласник РС“ бр.61/2015 и 88/15), ближе се прописују услови, начин и поступка под којима се врши размена грађевинског земљишта ради остваривања јавно-приватног партнерства, услови, начин и поступак под којима се може отуђити грађевинско земљиште по цени која је мања од тржишне цене или отуђити грађевинско земљиште без накнаде, као и услове и начин под којима јединица локалне самоуправе може отуђити неизграђено грађевинско земљиште по цени која је мања од тржишне цене или отуђити грађевинско земљиште без накнаде, ако се ради о реализацији инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој.

Чланом 9. наведене Уредбе дефинисано је да су пројекти локалног економског развоја пројекти од посебног значаја за реализацију привредног развоја Републике Србије и локалног економског развоја, чијом реализацијом се повећава број запослених у привреди за најмање 1% и сразмерно увећавају јавни приходи. Ставом 2 истог члана прописано је да – када јединица локалне самоуправе у свом саставу има градске општине, проценат повећања броја запослених из става 1. овог члана односи се на градску општину.

Поред наведеног, ставом 4 истог члана Уредбе, прописано је – да је стицалац права својине на грађевинском земљишту из става 3. овог члана (за изградњу објеката из члана 7. став 1 тачка 1) објекта у функцији реализације инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој, дужан да у року од три године од дана судске овере уговора о

отуђењу грађевинског земљишта, на свака два ара отуђеног грађевинског земљишта, запосли најмање једно лице на неодређено време. Како се став 1 и 2 члана 9. Уредбе односе на повећање броја запослених у привреди, као што је и истакнуто, а да се став 4 односи на обавезу прибавиоца грађевинског земљишта, потребно је предвидети обавезу прибавиоца према наведеним одредбама.

Обзиром да укупна површина предметног грађевинског земљишта износи 54 235 м2 односно 5ха 42а 35м2, у конкретном случају односно према постојећој површини предметне локације – потребно је да прибавилац запосли укупно 271. радника на неодређено време.

Регистрована запосленост у 2016 години (годишњи просек) на територији Града Ниша у свим секторима (запослени у правним лицима: привредна друштва, предузећа, задруге, установе и друге организације и предузетници: лица која самостално обављају делатност и запослени код њих) била је 75 459 лица. На територији ГО Нишка Бања регистрована запосленос је од 2 467 лица.

РЕГИСТРОВАНИ ЗАПОСЛЕНИ [1], 2016. - годишњи просек

	Укупно ***Total***	Запослени у правним лицима (привредна друштва, предузећа, задруге, установе и друге организације) и предузетници, лица која самостално обављају делатност и запослени код њих *Employees in legal entities (companies, enterprises, cooperatives, institutions and other organizations) and entrepreneurs, self-employed persons and their employees*					
		свега *total*	од тога: *out of them:* запослени у правним лицима *employees in companies*	од тога: *out of them:* предузетници, лица која самостално обављају делатност и запослени код њих *entrepreneurs, self-employed persons and their employees*	пољопривреда, шумарство и рибарство *agriculture, forestry and fishery*	рудар-ство *mining*	прера-ђивачка индустрија *processing industry*
Град Ниш *City of Niš*	**75 459**	75 311	60 508	14 803	196	79	16 060
ГО Медијана *CM of Medijana*	**35 374**	35 365	27 988	7 377	92	4	3 264
ГО Нишка Бања *CM of N. Banja*	**2 467**	2 458	1 830	628	-	21	628
ГО Палилула *CM of Palilula*	**16 500**	16 449	14 131	2 318	63	41	4 934
ГО Пантелеј *CM of Pantelej*	**7 978**	7 944	5 678	2 267	24	5	3 230
ГО Црвени Крст *CM of Crveni Krst*	**13 139**	13 094	10 881	2 213	16	7	4 004

ГРАД НИШ
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за имовинско
правне послове
БРОЈ:1395/17-04
ДАТУМ: 05.04.2017.године

Канцеларија за локални екомонски развој и пројекте

ПРЕДМЕТ:Обавештење и достава документације
ВЕЗА: Ваш бр. 257/17 од 29.03.2017. године

Поступајући по вашем захтеву под горњим бројем, којим сте се обратили овом Секретаријату ради доставе документације у циљу израде Елебората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини Града Ниша на локацији „Лозни калем“ у Нишу, достављамо вам следећу документацију:

-листове непокретности за катастарке парцеле бр. 2561/1 од 2447м2, бр.2568/1 од 2430м2 и бр.8804 од 49358м2, КО Нишка Бања,

-Информацију о локацији бр.353-1/2010-2017-06 од 13.03.2017. године,

-Процену тржишне вредности катастарских парцела у КО Нишка Бања,

-нацрт текста Огласа о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини.

Нацрт Огласа је сачињен сходно одредбама Уредбе о о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности („Сл.гласник РС“ бр.61/2015 и 88/15), у којој је у члановима 11, 15, 17 и 18. наведено да се отуђење по цени мањој од тржишне или без накнаде спроводи прикупљањем писаних понуда јавним огласом, те је исто предвиђено и нацртом Огласа.

Чланом 10.наведене Уредбе, прописано је да износ умањења тржишне вредности цене, за пројекта економског развоја из лана 7 ства 1 тачка 1) Уредбе, не може бити мањи од очекиваног износа увећања јавних прихода, по основу реализације тог пројекта односно инвестиције, у периоду од пет година од почетка реализације. Обзиром да ће се очекивани износа увећања јавних прихода, по основу реализације пројекта односно инвестиције, утврдити Елборатом о оправданости отуђења, након утврђивања истог биће испуњени услови да се одреди износ умањења тржишне вредности земљишта и да се исти предвиди Огласом, те из наведених разлога у нацрту Огласа који достављамо тај податак није наведен.

Чланом 9. наведене Уредбе дефинисано је да су пројекти локалног економског развоја пројекти од посебног значаја за реализацију привредног развоја Републике Србије и локалног економског развоја, чијом реализацијом се повећава број запослених у привреди за најмање 1% и сразмерно увећавају јавни приходи. Ставом 2 истог члана прописано је да-када јединица локалне самоуправе у свом саставу има градске општине, проценат повећања броја запослених из става 1. овог члана односи се на градску општину.

Поред наведеног, ставом 4 истог члана Уредбе, прописано је-да је стицалац права својине на грађевинском земљишту из става 3. овог члана (за изградњу објеката из члана 7. став 1 тачка 1) објекта у функцији реализације инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој), дужан да у року од три године од дана судске овере уговора о отуђењу грађевинског земљишта, на свака два ара отуђеног грађевинског земљишта, запосли најмање једно лице на неодређено време.

Како се став 1 и 2 члана 9. Уредбе односе на повећање броја запослених у привреди, као што је и истакнуто, а да се став 4 односи на обавезу прибавиоца грађевинског земљишта, потребно је предвидети обавезу прибавиоца према наведеним одредбама.

Увидом у писмо о намерама од 14.03.2017. године, које је достављено овом Секретаријату и на основу кога је иницирано спровођење предметног поступка, утврђено је да је подносилац истог изразио намеру да запосли најмање 40 лица на неодређено време и 80 лица на одређено време у току летње сезоне.

Обзиром да укупна површина предметног грађевинског земљишта износи 54235м2 односно 5ха 42а 35м2, у конкретном случају односно према постојећој површини предметне локације-на свака два ара потребно је да прибавилац запосли укупно 271. радника на неодређено време.

Општи услови, начин и рок подношења понуда утврђени су у складу са одредбама Одлуке о грађевинском земљишту ("Службени лист Града Ниша", бр. 18/16), којом је прописано да су услови за спровођење поступка прикупљања понуда испуњени уколико се на јавни оглас пријави само један учесник, у ком случају се грађевинско земљиште отуђује под условом да је учесник понудио најмање почетни износ цене.

Према наведеном, неопходно је да се Огласом предвиди почетна цена, а која мора бити усклађена са напред цитираним чланом 10. Уредбе Владе РС.

У складу са наведеним, потребно је да нас обавестите да ли ће се предметни поступак отуђења спровести по цени мањој од тржишне или без накнаде, обзиром да исто није прецизирано у достављеној документацији.

По пријему података о комуналној опремљености предметних катастарских парцела од надлежних комуналних предузећа, доставићемо вам допуњен нацрт текста Огласа.

По пријему обавештења Агенције за реституцију о томе да ли је за предметне катастарске парцеле поднет захтев за враћање имовине сходно Закону о враћању одузете имовине и обештећењу („Сл.гласник РС“ бр. 72/2011, 108/2013, 142/2014 и 88/2015), о истом ћемо вас без одлагања обавестити, ради даљег поступања.

Указујемо и да је чланом 6. прописана обавеза подношења пријаве државне помоћи Комисији за контролу државне помоћи, и то пре прибављања претходне сагласности Владе, у складу са законом којим се уређује контрола државне помоћи и подзаконским актом донетим на основу тог закона.

С поштовањем,

С е к р е т а р

Анђелија Стаменковић, дипл.правник

6.1.3. Висина просечне зараде

Просечна зарада без пореза и доприноса по запосленом у 2016 години на територији Града Ниша била је 40 987 динара и била је већа за 2 165 динара него у 2015 години.

Највеће просечне нето зараде остварене су у ГО Црвени крст 47 435 динара а најниже у Нишкој Бањи 32 703 и Пантелеју 32 520 динара.

ПРОСЕЧНЕ ЗАРАДЕ БЕЗ ПОРЕЗА И ДОПРИНОСА, ПО ЗАПОСЛЕНОМ, ПРЕМА СТАТИСТИЧКИМ ТЕРИТОРИЈАЛНИМ ЈЕДИНИЦАМА *(РСД)*

	Град Ниш *City of Niš*	ГО [1] Медијана *CM [1] of Medijana*	ГО Нишка Бања *CM of Niška Banja*
2011	33 275	35 012	28 208
2012	35 765	37 617	29 308
2013	38 460	40 441	27 943
2014	39 492	41 047	31 482
2015	38 822	39 478	33 133
2016	40 987	41 793	32 703

(наставак)

	ГО Палилула *CM of Palilula*	ГО Пантелеј *CM of Pantelej*	ГО Црвени Крст *CM of Crveni Krst*
2011	24 390	23 262	38 626
2012	27 133	27 958	39 390
2013	28 366	31 677	43 519
2014	29 895	32 874	45 337
2015	31 500	30 994	47 420
2016	35 538	32 520	47 435

6.2. Обрачун јавних прихода

6.2.1. Пројекција прихода Буџета локалне самоуправе

Секретаријат за финансије је сачинио симулацију пројекције прихода буџета према важећем Закону о порезима на имовину на дан 31.03.2017.године. Износ пореза утврђен је основу површине земљишта од 54.239 м2 и објекта укупне површине 9.341 м2 са предвиђеним почетком изградње у 2017.години, од када почиње опорезивање имовине (у 2017.години опорезује се само земљиште) Пореска основица утврђена на основу Решења о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за узврђивање пореза на имовину за 2017.годину на територији Града Ниша. Грађевинско земљиште се налази у шестој зони, посечна цена за опорезивање грађевинског земљишта је 2.370,00 динара, а објеката 67.985,00 динара. Усклађивање по годинама урађено је на бази пројектоване инфлације од 2.5% годишње. Почетак опорезивања земљишта 01.01.2018. Стопа пореза 0,4%. Комунална такса обрачуната је за средње правно лице у складу са Одлуком о локалним комуналним таксама, за једну истакнуту фирму. Овако обрачуната пројекција прихода буџета Града Ниша за период од 2017.године до 2020.године од инвестције на локацији „Лозни калем“ износи 17.021.272,00 динара, а пројекција прихода буџета Града Ниша од пореза на зараде за период од 2018 -2022 износи 13.122.997,00 динара.

СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ФИНАНСИЈЕ
Сектор изворних прихода локалне самоуправе

ПРОЈЕКЦИЈА ПРИХОДА БУЏЕТА ГРАДА НИША ЗА ПЕРИОД ОД 2017. ДО 2020.ГОДИНЕ
ОД ИНВЕСТИЦИЈА НА ЛОКАЦИЈИ „ЛОЗНИ КАЛЕМ“

Ред. бр.	ЈАВНИ ПРИХОД	Од 01.07.2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	УКУПНО
1	2	4	5	6	7			8
1.	Порез на имовину (за објекат)		2.603.696,00	2.668.789,00	2.735.508,00	2.803.896,00	2.873.993,00	13.685.882,00
2.	Порез на имовину (за земљиште)	257.093,00	527.040,00	540.216,00	553.722,00	567.565,00	581.754,00	3.027.390,00
3.	Комунална такса за истицање фирме	28.000,00	56.000,00	56.000,00	56.000,00	56.000,00	56.000,00	308.000,00
	УКУПНО:	**285.093,00**	**3.186.736,00**	**3.265.005,00**	**3.345.230,00**	**3.427.461,00**	**3.511.747,00**	**17.021.272,00**

НАПОМЕНЕ:

Симулација је рађена према важећем Закону о порезима на имовину на дан 31.03.2017.године. Износ пореза утврђен на основу површине земљишта од 54.239 $м^2$ и објекта укупне површине 9.341 $м^2$ са предвиђеним почетком изградње у 2017.години, од када почиње опорезивање имовине (у 2017. години опорезује се само земљиште). Пореска основица утврђена на основу Решења о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2017.годину на територији Града Ниша. Грађевинско земљиште се налази у ШЕСТОЈ ЗОНИ, просечна цена за опорезивање грађевинског земљишта је 2.370,00 динара, а објеката 67.985,00. Усклађивање по годинама урађено на бази пројектоване инфлације од 2,5% годишње. Почетак опорезивања земљишта 01.01.2018.године. Стопа пореза 0.4%.

Комунална такса обрачуната за средње правно лице у складу са Одлуком о локланим комуналним таксама, за једну истакнуту фирму.

У Нишу, 31.03.2017.

Обрадила,

Нина Илић

СЕКРЕТАР ,

Данијела Спасовић

ПРОЈЕКЦИЈА ПРИХОДА БУЏЕТА ГРАДА НИША ОД ПОРЕЗА НА ЗАРАДЕ "ЛОЗНИ КАЛЕМ"

Динамика	Запошљавање	број лица ССС	Висина пореза на месечном нивоу по запосленом	Укупна висина пореза на месечном нивоу	Висина пореза на годишњем нивоу	Припадајући порез граду (77%)
1	2	3	4	5	6	7
2017	0	0	0	0	0	0
2018	40	20	2,534.00	50,680.00	608,160.00	468,283.20
2019	60	30	2,534.00	76,020.00	912,240.00	702,424.80
2020	80	40	2,534.00	101,360.00	1,216,320.00	936,566.40
2021	80	40	2,534.00	101,360.00	1,216,320.00	936,566.40
2022	80	40	2,534.00	101,360.00	1,216,320.00	936,566.40
				430,780.00	**5,169,360.00**	**3,980,407.20**

Динамика	Запошљавање	број лица ВСС	Висина пореза на месечном нивоу по запосленом	Укупна висина пореза на месечном нивоу	Висина пореза на годишњем нивоу	Припадајући порез граду (77%)
1	2	3	4	5	6	7
2017	0	0	0	0	0	0
2018	40	20	5,820.34	116,406.80	1,396,881.60	1,075,598.83
2019	60	30	5,820.34	174,610.20	2,095,322.40	1,613,398.25
2020	80	40	5,820.34	232,813.60	2,793,763.20	2,151,197.66
2021	80	40	5,820.34	232,813.60	2,793,763.20	2,151,197.66
2022	80	40	5,820.34	232,813.60	2,793,763.20	2,151,197.66
				989,457.80	**11,873,493.60**	**9,142,590.07**

Напомена: Симулација је рађена према тренутно важећем Закону о порезу на доходак на дан 04.04.2017.године

Обрадила:

Петковић Соња

Секретар

Даниела Спасовић

6.2.2. Остали приходи локалне заједнице

По подацима Секретаријата за планирање и изградњу, оквирни износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта износи око 55.000.000,00 динара.

Реализацијом инвестиције отвара се могућност за велики број локалних компанија да унапреде своје пословање кроз сарадњу са инвеститором.

Приходи од ПДВ-а од продатих карата, такође представљају значајне приходе.

Приходи од увећања туристочког промета на бази понуде новог туристичког садржаја.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД НИШ
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ
Број 317/2017-06
Дана 10.04.2017.год.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД НИШ
Канцеларија за локални економски развој и пројекте

предмет: обавештење
веза са : број 258/2017-25 од 29.03.2017.године

У вези са достављеним Нацртом Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини Града Ниша, испод тржишне цене, односно закупнине или без накнаде јавним надметањем, површине 54.235 мкв на локацији „Лозни калем“ у Нишу, обавештавамо вас да би оквиран износ доприноса за уређивање градског грађевинског земљишта износио око 55.000.000, 00 динара.

С поштовањем,

СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА
Родољуб Михајловић, дипл.инж.грађ.

6.3. Тошкови локалне заједнице

Према подацима Пореске управе, просечна тржишна цена грађевинског земљишта на датим парцелама износи 4.400,00 дин/м2, што за укупну површину од 54.235 мкв износи 238.634.000,00 динара.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
Експозитура Ниш Бања
Број: 122-464-08-00048/2017-И5А0Е
04.04.2017. године
Ниш Бања

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД НИШ
ГРАДСКА УПРАВА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Н и ш

Предмет: Достава података у вези Вашег захтева бр. 1782/2017-04 од 31.03.2017. године

Поступајући по Вашем захтеву број 1282 2017-04 од 31.03.2017. године, којим сте тражили да се утврди тржишна вредност грађевинског земљишта за кп.број 2552 у 2447м2, кп.бр.**2568/1** од 2430м2 и кп.бр. **8804** од 49358м2 у КО Ниш Бања, а у складу са чл. 42 Закона о изменама и допунама Закона о експропријацији, обавештавамо Вас да **просечна тржишна цена грађевинског земљишта, на дан достављања обавештења за датим парцелама износи 4 400,00 дин/м2.**

Тржишна вредност непокретности утврђена је према зони и локацији на којој се земљиште налази, сходно последњој Одлуци града Ниша о локалним комуналним таксама. Напомињемо да на тржишну вредност непокретности утичу и корективни елементи као што су: инфраструктурна опремљеност, односно неопремљеност земљишта, близина саобраћајница, близина објекта (школа, болница), класа земљишта, квалитет земљишта, од обављена вештачења од стране вештака пољопривредне струке , на основу поступака и пракси процена суседних општина и слично.

С поштовањем,

Референт

Јелена Младеновић

Шеф експозитуре

Виолета Сенић

7. ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА

Писмо о намерама изградње Аква парка на локацији "Лозни калем", на територији ГО Нишка Бања бр. 03/17-01 од 14.03.2017. године, је документ у коме је заинтересовани субјект, ПД "**AQUA TERRA SOLUTIONS DOO** Београд" изразило намеру да изгради аква парк на наведној локацији, који би имао отворени и затворени део са пратећим садржајима. Како се наводи у писму о намерама, обе фазе би биле реализоване у року од три године од дана стицања услова за почетак реализације ове инвестиције – потписивања и овере Уговора о отуђењу земљишта. Укупна инвестициона вредност изградње обе фазе аква парка би била не мања од 9.000.000,00 (девет милиона еура).

Такође, заинтересовани субјект је изразио спремност да се обавеже да ће отворити најмање 40 радних места на неодређено време, у периоду од три године од дана стварања предуслова за почетак реализације ове инвестиције, те да тај број запослених одржи у периоду од пет година од дана постизања пуне запослености и реализације инвестиције, а током летње сезоне предвиђени број запослених на одређено време биће минимално 80 запослених, што ће током летње сезоне чинити укупно 120 радника запослених на неодређено и одређено време.

Заинтересовани субјект је спреман да да гаранцију у висини тржишне вредности земљишта на период реализације пројекта, а заинтересован је такође да стекне право својине на парцелама које су у валсништву Града Ниша, а које су намењене за изградњу аква парка на локацији "Лозни калем", ГО Нишка Бања.

На основу наведених чињеница и применом наведених прописа, Градско Веће Града Ниша је одлучило да је у најбољем интересу Града обезбедити транспарентност поступка отуђења грађевинског земљишта на локацији "Лозни калем", као и лојалну конкуренцију Заинтересованом субјекту. У том циљу је одлучено да се спроведе поступак отуђења прикупљањем понуда јавним огласом или јавним надметањем, на начин и под условима предвиђеним Уредбом, имајући притом у виду понуду и намере Заинтересованог субјекта**,** изражене у горе наведеном Писму о намерама**.**

Тако ће се приликом расписивања јавног огласа имати у виду понуда Заинтересованог субјекта садржана у Писму о намерама, односно идејном пројекту који је његов саставни део и то: укупна бруто развијена грађевинска површина надземно = 8.696м2, укупна бруто изграђена површина = 9.341 м2, укупна нето површина = 7.472м2, површина приземља = 6.650м2, површина земљишта под објектом (заузетост) = 8.313м2, (15,32%), 7 базена са тобоганима у отвореном и затвореном делу, садржај за децу и ’’SPA Wellnes’’ комплекс.

Услови из јавног огласа не могу бити неповољнији за Град од оних понуђених у Писму о намерама и идејном пројекту Заинтересованог понуђача.

Имајући у виду значај наведеног пројекта за развој ГО Нишка Бања и Града Ниша, приликом расписивања јавног огласа, потребно је водити рачуна о финансијском и пословном капацитету понуђача, укључујући и искуство у изградњи и управљању објектима овог типа у региону.

Такође, напомењемо да је Уредбом о условима, начину и поступку под којим се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене напокретности (Службени гласник РС бр. 61/2015 и 88/2015), дефинисано да једница локалне самоуправе која на својој територији има више од 100.000 становника

може да отуђи грађевинско земљиште по цени мањој од тржишне или без накнаде по претходно прибављеној сагласности Владе, под условом да је то грађевинско земљиште намењено за изградњу и у функцији реализације пројеката локалног економског развоја. Стицалац права својине дужан је да у року од три године од дана судске овере Уговора о располагању земљиштем запосли на свака 2 ара отуђеног земљишта најмање једно лице на неодређено време**.** У складу са наведеним одредбама Уредбе за парцелу која је предмет отуђења неопходно је *запошљавање најмање 271 радника.*

Чланом 99 Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 132/2014 и 145/2014) је предвиђено:

- Отуђење неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини спроводи се јавним надметањем или прикупљањем понуда јавним огласом, по тржишним условима, у складу са овим законом.
- Отуђење грађевинског земљишта из става 1. овог члана, када је власник грађевинског земљишта у јавној својини Република Србија, спроводи Републичка дирекција за имовину Републике Србије, односно надлежни орган аутономне покрајине, када је власник грађевинског земљишта у јавној својини аутономна покрајина. Отуђење грађевинског земљишта, када је власник грађевинског земљишта у јавној својини јединица локалне самоуправе спроводи јединица локалне самоуправе.
- Поступак, услове, начин и програм отуђења грађевинског земљишта у јавној својини аутономне покрајине, односно јединице локалне самоуправе, уређује аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе.
- Рок за подношење пријава за јавно надметање, односно прикупљање понуда из става 1. овог члана, не може бити краћи од 30 дана од дана јавног оглашавања.
- Грађевинско земљиште у јавној својини се отуђује лицу које понуди највећу цену за то земљиште, која се накнадно не може умањивати. Под умањењем највеће цене не сматра се попуст који одобрава власник грађевинског земљишта у јавној својини за једнократно плаћање одређене цене, у складу са подзаконским актом или општим актом власника земљишта којим се уређује располагање грађевинским земљиштем.
- Изузетно од одредбе става 9. овог члана, јединица локалне самоуправе може отуђити неизграђено грађевинско земљиште по цени која је мања од тржишне цене или отуђити грађевинско земљиште без накнаде, уз претходно прибављену сагласност Владе, ако се ради о реализацији инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој.
- Ближе услове и начин за отуђење грађевинског земљишта из става 10. овог члана прописује Влада, у складу са прописима о контроли државне помоћи.

Чланом 7 ст. 1 Уредбе о условима, начину и поступку под којим се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности ("Службени гласник РС" бр. 61/2015 и 88/2015), прописано је да се грађевинско земљиште може отуђити ради изградње објеката у функцији реализације инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој.

Чланом 9 ст. 1 наведене Уредбе је прописано да су пројекти локалног економског развоја из члана 7. став 1. тачка 1 пројекти који су од посебног значаја за реализацију привредног развоја Републике Србије и локалног економског развоја, чијом реализацијом се повећава број запослених у привреди за најмање 1% и сразмерно увећавају јавни приходи.

Чланом 9 ст. 2 је прописано да када јединица локалне самоуправе у свом саставу има градске општине, проценат повећања броја запослених из става 1. овог члана односи се на градску општину.

Чланом 10 Уредбе је прописано да износ умањења тржишне вредности цене, за пројекте локалног економског развоја из члана 7. став 1. тачка 1) ове уредбе не може бити већи од очекиваног износа увећања јавних прихода по основу реализације тог пројекта, односно инвестиције, у периоду од пет година од почетка реализације пројекта, односно инвестиције.

Чланом 11 Уредбе је прописано да за пројекте економског развоја из члана 7. став 1. тачка 1) ове уредбе, ако се отуђење врши прикупљањем понуда јавним огласом, пре подношења захтева за давање претходне сагласности за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини по цени која је мања од тржишне цене или за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини без накнаде, јединица локалне самоуправе је дужна да сачини елаборат о оправданости.

Катастарске парцеле чије отуђење се предлаже су КП бр.: 8804, 2568/1, 2561/1, све у КО Нишка Бања, укупне површине 54.235 м2 на локацији „Лозни калем“ у Нишу, на коме је према важећем планском документу, Прве измене и допуне Плана генералне регулације подручја ГО Нишка Бања – прва фаза („Сл.Лист Града Ниша“, 136/2016), планирана изградња спортско – рекреативног центра. У складу са тим израђен је Елаборат о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној ствојини на териотирији Града Ниша без обавезе плаћања накнаде, који би био закључен између Града Ниша и заинтересованог инвеститора.

Нацрт Уговора о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде који би био закључен између Града Ниша и заинтересованог инвеститора, у складу са Уредбом о условима, начину и поступку под којим се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности („Службени гласник РС бр. 61/2015 и 88/2015) и овим Елаборатом о оправданости отуђења грађевинскго земљишта у јавној својини на територији Града Ниша, без накнаде у корист заинтересованог инвеститора, сачиниће Градска управа Града Ниша - Секретаријат за имовинско-правне послове.

Претходну сагласност Владе Републике Србије на Елабора о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини на територији Града Ниша, вез накнаде у корист заинтересованог инвеститора и нацрт Уговора о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини на територији Града Ниша без обавезе плаћања нкнаде, који би био закључен имедју Града Ниша и заинтересованог инвеститора, прибавиће Правобранилаштво Града.

Градско веће Града Ниша утврђује нацрт Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини, на територији Града Ниша, без накнаде у корист заинтересованог инвестиотра и нацрт Уговора о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде, који би био закључен између Града Ниша и заинтересованог инвеститора и упућује их на јавни увид у трајању од најмање 8 (осам) дана, и након спроведеног јавног увида утврђује предлог Елабората и текста уговора о располагању и доставља их Скупштини Града на усвајање односно потврђивање.

7.1. Закључак

Према званичним статистичким подацима регистрована запосленост у Граду Нишу у 2016. години била је 75.459, од тога 60.508 у правним лицима. У Градској општини Нишка Бања, на чијој се територији налази локација за реализацију инвестиције, укупан број запослених износио је 2.467 лица а број запослених у правним лицима 1.830.

Реализацијом инвестиционог пројекта компаније *Akva Terra Solutions d.o.o. Beograd,* на територији Града Ниша се укупан број запослених повећава за 0,11%, док се на територији Градске општине Нишка Бања укупан број запослених повећава за 3,24%.

Узимајући у обзир и све остале социо-економске ефекте које реализација ове инвестиције има на Град Ниш, може се рећи да се ради о пројекту локалног економског развоја од посебног значаја за развој подручја, те је по овом основу оправдано отуђење предметног земљишта без накнаде.

У финансијском смислу, а на основу расположивих и прикупљених података о увећању јавних прихода по основу реализације инвестиције у периоду од пет година од почетка реализације пројекта, односно инвестиције, пројектовано увећање локалних јавних прихода од инвестиције у периоду од пет година од почетка реализације пројекта односно инвестиције је 85.144.269,00 РСД. Наведени износ се састоји од пореза на имовину у износу од 17.021.272,00, од пореза на зараде у износу од 13.122.997,00 и од оквирног доприноса за уређивање грађевинског земљишта у износу од 55.000.000,00 динара.

Напомињемо да је обрачун увећања прихода рађен на основу података добијених од Секретаријата за финансије Града Ниша и Секретаријата за планирање и изградњу и да су у обзир узети само приходи који су у надлежности ових Секретаријата. То значи да нису добијени подаци о осталим јавним приходима и да су ефекти увећања јавних прихода од инвестиције у периоду од пет година од почетка реализације пројекта односно инвестиције, претпостављамо, већи тј. позитивнији од наведених приказаних ефеката увећања локланих јавних прихода од инвестиције у периоду од пет година од почетка реализације пројекта односно инвестиције.

Од посебног значаја је чињеница да се реализацијом ове инвестиције отвара могућност за велики број локалних компанија да унапреде своје пословање кроз сарадњу са инвеститором. Такође, приходи од увећања туристичког промета на бази понуде новог туристичког садржаја представљају значајне потенцијалне приходе локалне заједнице, а ПДВ на претпостављену вредност целе инвестиције (9.000.000,00 евра) у износу од 20%

(1.800.000,00 евра) износи 223.200.000,00 РСД, што представља јавни приход у ширем контексту.

На основу напред наведеног и расположивих извора и података можемо претпосатвити да ће претпостављено увећање јавних прихода од инвестиције у периоду од пет година од почетка реализације пројекта односно инвестиције износити најмање 310.000.000,00 РСД.

Како је вредност земљишта процењена од стране Министарства финансија - Пореске управе Експозитура Нишка Бања, одређена у износу од 238.634.000,00 динара, што претставља максимални износ умањења тржишне цене земљишта, а претпостављено увећање јавних прихода од инвестиције у периоду од пет година од почетка реализације пројекта односно инвестиције 310.000.000,00 РСД, то је јасно да је претпостављено увећање локалних јавних прихода од инвестиције у периоду од пет година од почетка реализације пројекта односно инвестиције веће од износа процењене вредности земљишта, односно максималног умањења, те је по овом основу оправдано отуђење предметног земљишта без накнаде.

Такође, напомењемо да је Уредбом о условима, начину и поступку под којим се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене напокретности (Службени гласник РС бр. 61/2015 и 88/2015), дефинисано да једница локалне самоуправе која на својој територији има више од 100.000 становника може да отуђи грађевинско земљиште по цени мањој од тржишне или без накнаде по претходно прибављеној сагласности Владе, под условом да је то грађевинско земљиште намењено за изградњу и у функцији реализације пројеката локалног економског развоја. Стицалац права својине дужан је да у року од три године од дана судске овере Уговора о располагању земљиштем запосли на свака 2 ара отуђеног земљишта најмање једно лице на неодређено време**.** У складу са наведеним одредбама Уредбе за парцелу која је предмет отуђења неопходно је *запошљавање најмање 271 радника.*

На основу наведних података, узимајући у обзир тренутну економску и социјалну ситуацију у Граду Нишу, а на основу анализе очекиваних трошкова, анализе очекиване користи од реализације пројекта, тј. инвестиције, као и анализе социо-економских ефеката, сматрамо да се реализација инвестиције *Akva Terra Solutions d.o.o. Beograd,* може сматрати пројектом економског развоја од посебног значаја за развој одређеног подручја, као и да ефекти реализације овог пројекта оправдавају отуђење предметног земљишта без накнаде.

ЛИСТА АНЕКСА

АНЕКС 1.

УРЕДБА

о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности

"Службени гласник РС", бр. 61 од 10. јула 2015, 88 од 23. октобра 2015.

I. УВОДНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом уредбом ближе се прописују услови, начин и поступак под којима се врши размена грађевинског земљишта у јавној својини, начин и услови за улагање грађевинског земљишта ради остваривања јавно-приватног партнерства, услови, начин и поступак под којима се може отуђити грађевинско земљиште по цени која је мања од тржишне цене или отуђити грађевинско земљиште без накнаде, када се ради о испуњавању уговорних обавеза насталих до дана ступања на снагу закона којим се уређује планирање и изградња (у даљем тексту: Закон), по основу уговора у коме је Република Србија једна од уговорних страна, када се ради о међусобном располагању између власника грађевинског земљишта у јавној својини, као и када се може отуђити или дати у закуп грађевинско земљиште по цени, односно закупнини која је мања од тржишне цене, односно закупнине или отуђити или дати у закуп без накнаде, када се ради о реализацији пројеката за изградњу објеката од значаја за Републику Србију, као и услове и начин под којима јединица локалне самоуправе може отуђити неизграђено грађевинско земљиште по цени која је мања од тржишне цене или отуђити грађевинско земљиште без накнаде, ако се ради о реализацији инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој.

Предмет отуђења или давања у закуп, у складу са Законом и овом уредбом је неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини, осим у случају размене, када предмет отуђења може бити изграђено и неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини.

Отуђење или давање у закуп грађевинског земљишта у складу са овом уредбом, спроводи се прикупљањем понуда јавним огласом или јавним надметањем, осим у случајевима прописаним овом уредбом.

Под отуђењем грађевинског земљишта сматра се и размена непокретности.

Тржишна вредност грађевинског земљишта се утврђује у складу са одредбама закона којим се уређује јавна својина.

II. РАЗМЕНА НЕПОКРЕТНОСТИ

Члан 2.

У случају размене између власника грађевинског земљишта у јавној, задружној и приватној својини, не спроводи се поступак јавног надметања ни прикупљања понуда јавним огласом.

Предмет размене за грађевинско земљиште у јавној својини могу бити и објекти, станови и пословни простори, уколико је то у интересу носиоца јавне својине.

Размена непокретности спроводи се под условима прописаним одредбом члана 30. Закона о јавној својини („Службени гласник РС”, бр. 72/11, 88/13 и 105/14), који се односе на прибављање и размену других непокретности у јавну својину и Уредбом о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС”, број 24/12).

Члан 3.

Поступак размене, када је један од власника на грађевинском земљишту Република Србија, спроводи Републичка дирекција за имовину Републике Србије (у даљем тексту: Дирекција).

Пре доношења одлуке Владе о размени непокретности, Дирекција утврђује да је размена у интересу Републике Србије.

У циљу утврђивања да је размена непокретности у интересу Републике Србије, по захтеву Дирекције, утврђују се тржишне вредности непокретности које су предмет размене.

Ако постоји потреба за утврђивањем вредности биљних засада, процену вредности утврђује вештак одговарајуће струке, са списка сталних судских вештака.

Предлог за доношење одлуке Владе о размени непокретности садржи образложење из кога се може утврдити интерес Републике Србије за размену непокретности, као и Нацрт уговора о размени.

По добијању одлуке Владе о размени непокретности, уговор о размени у име власника, потписује директор Дирекције, односно друго лице по овлашћењу директора.

Члан 4.

Када је власник на грађевинском земљишту аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе, пре доношења одлуке о размени непокретности, утврђују се тржишне вредности непокретности које су предмет размене.

Ако постоји потреба за утврђивањем вредности биљних засада, процену вредности утврђује вештак одговарајуће струке, са списка сталних судских вештака.

Ближе услове за размену непокретности, када је власник на грађевинском земљишту аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе, уређује аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе.

III. ПОСТУПАК ОТУЂЕЊА И ДАВАЊА У ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ИСПОД ТРЖИШНЕ ЦЕНЕ, ОДНОСНО ЗАКУПНИНЕ ИЛИ БЕЗ НАКНАДЕ

Члан 5.

Поступак отуђења или давања у закуп грађевинског земљишта у јавној својини испод тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, на коме је власник Република Србија, спроводи Дирекција.

Отуђење или давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини испод тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, на коме је власник аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе спроводи орган кога одреди аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе, у складу са Законом и овом уредбом.

Предмет отуђења, односно давања у закуп испод тржишне цене, односно закупнине или без накнаде је катастарска парцела, односно катастарске парцеле неизграђеног грађевинског земљишта.

Ако је пре отуђења потребно спровести препарцелацију, односно парцелацију, заинтересовани субјект може финансирати израду пројекта препарцелације, односно парцелације, уз сагласност власника грађевинског земљишта у јавној својини. У случају да заинтересовани субјект не буде изабран као најповољнији понуђач, трошкове поступка препарцелације, односно парцелације том субјекту надокнађује најповољнији понуђач.

Члан 6.

Лица из члана 5. ове уредбе дужна су да пре прибављања претходне сагласности Владе, поднесу пријаву државне помоћи Комисији за контролу државне помоћи, у складу са законом којим се уређује контрола државне помоћи и подзаконским актом донетим на основу тог закона.

Обавезе из става 1. овог члана, односе се на члан 7. став 1. тачка 1) ове уредбе.

IV. УСЛОВИ И НАЧИН ОТУЂЕЊА И ДАВАЊА У ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ИСПОД ТРЖИШНЕ ЦЕНЕ, ОДНОСНО ЗАКУПНИНЕ ИЛИ БЕЗ НАКНАДЕ

Члан 7.

Отуђење грађевинског земљишта у складу са одредбама ове уредбе може се спровести под условом да је то грађевинско земљиште намењено за изградњу, у складу са важећим планским документом, на основу кога се могу издати локацијски услови и грађевинска дозвола за:

1) објекат у функцији реализације инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој;

2) објекат који је намењен за социјално становање, у складу са законом којим се уређује социјално становање или изградњу објеката за потребе обављања послова из надлежности државних органа, односно органа аутономне покрајине или органа јединице локалне самоуправе или објеката у обавезној јавној својини и да је инвеститор тог објекта Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе;

3) објекат који је у функцији обављања комуналне делатности, у складу са законом којим се уређује комунална делатност.

Грађевинско земљиште из става 1. овог члана се може отуђити ако стицалац, односно закупац прихвати обавезу да на предметном грађевинском земљишту изгради објекат чија површина одговара максималној бруто развијеној грађевинској површини будућег објекта планираном за изградњу на том грађевинском земљишту, прописаној планским документом.

Изузетно од одредбе става 2. овог члана, када се ради о изградњи производних објеката, бруто развијена грађевинска површина будућег објекта може бити и мања од максимално бруто развијене грађевинске површине будућег објекта, прописане планским документом за изградњу на том грађевинском земљишту.*

*Службени гласник РС, број 88/2015

Члан 8.

Грађевинско земљиште у јавној својини може се отуђити по цени која је мања од тржишне цене или отуђити без накнаде, када се ради о испуњавању уговорних обавеза насталих до дана ступања на снагу Закона, на основу уговора у коме је Република Србија једна од уговорних страна, када се ради о међусобном располагању између власника грађевинског земљишта у јавној својини, као и када се ради о реализацији пројеката за изградњу објеката од значаја за Републику Србију, када се поред отуђења у складу са Законом и овом уредбом, неизграђено грађевинско земљиште може и дати у закуп по закупнини која је мања од тржишне закупнине или дати у закуп без накнаде.

Када се ради о испуњавању уговорних обавеза насталих до дана ступања на снагу Закона, на основу уговора у коме је Република Србија једна од уговорних страна, уз захтев се доставља уговор, на основу кога се утврђују обавезе Републике Србије.

Када се ради о међусобном располагању између власника грађевинског земљишта у јавној својини, уз захтев се доставља образложење о основаности располагања.

Када се ради о реализацији пројеката за изградњу објеката од значаја за Републику Србију, уз захтев се доставља доказ да је грађевинско земљиште намењено за изградњу, у складу са важећим планским документом на основу кога се могу издати локацијски услови и грађевинска дозвола и ако стицалац, односно закупац прихвати обавезу да на предметном грађевинском земљишту изгради објекат чија површина одговара максималној бруто развијеној грађевинској површини будућег објекта планираном за изградњу на том грађевинском земљишту, прописаној планским документом.

Члан 9.

Пројекти локалног економског развоја из члана 7. став 1. тачка 1) ове уредбе су пројекти који су од посебног значаја за реализацију привредног развоја Републике Србије и локалног економског развоја, чијом реализацијом се повећава број запослених у привреди за најмање 1% и сразмерно увећавају јавни приходи.

Када јединица локалне самоуправе у свом саставу има градске општине, проценат повећања броја запослених из става 1. овог члана односи се на градску општину.

Јединице локалне самоуправе које на својој територији имају више од 100.000 становника, могу отуђити грађевинско земљиште у индустријским зонама по цени која је мања од тржишне цене или отуђити грађевинско земљиште без накнаде, за изградњу објеката из члана 7. став 1 тачка 1) ове уредбе, као и објеката за обављање услуга у области информационо комуникационих технологија које могу бити предмет међународне трговине.

Стицалац права својине на грађевинском земљишту из става 3. овог члана дужан је да у року од три године од дана судске овере Уговора о отуђењу грађевинског земљишта, на свака два ара отуђеног грађевинског земљишта, запосли најмање једно лице на неодређено време.

Члан 10.

Износ умањења тржишне вредности цене, за пројекте локалног економског развоја из члана 7. став 1. тачка 1) ове уредбе не може бити већи од очекиваног износа увећања јавних прихода по основу реализације тог пројекта, односно инвестиције, у периоду од пет година од почетка реализације пројекта, односно инвестиције.

Члан 11.

За пројекте економског развоја из члана 7. став 1. тачка 1) ове уредбе, ако се отуђење врши прикупљањем понуда јавним огласом, пре подношења захтева за давање претходне сагласности за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини по цени која је мања од тржишне цене или за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини без накнаде, јединица локалне самоуправе је дужна да сачини елаборат о оправданости, који садржи нарочито:

1) попис и површину катастарске/катастарских парцела за које се предлаже отуђење;

2) податке из планског документа на основу кога се могу издати локацијски услови и грађевинска дозвола, са наведеним битним урбанистичким и техничким параметрима (намена, коефицијент изграђености и заузетости, посебни услови, степен комуналне опремљености и др.) и једним листом графичког приказа локације у одговарајућој размери;

3) процену Министарства финансија – пореске управе о тржишној вредности катастарских парцела;

4) одређење сврхе пројекта и субјеката који могу да учествују у поступку јавног надметања;

5) услове и критеријуме за умањење, као и критеријуме и мерила за оцену понуда и одређивања износа умањења тржишне вредности;

6) врсту и висину обезбеђења које подноси учесник у јавном надметању;

7) економску анализу очекиваних трошкова и економску анализу очекиване користи од реализације инвестиције, као и анализу очекиваних социјалних ефеката;

8) преглед других подстицајних мера и средстава које Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе обезбеђује за реализацију тог пројекта;

9) друге податке битне за оцену оправданости отуђења грађевинског земљишта.

Поред елабората оправданости из става 1. овог члана, доставља се и текст нацрта јавног огласа, који се објављује ако Влада да претходну сагласност, у складу са Законом и овом уредбом.

Економска анализа очекиваних ефеката из става 1. тачка 7) овог члана мора приказати очекивано повећање запослености и јавних прихода, ефекте на обим привредних активности других привредних субјеката и на квалитет живота у датој средини.

Елаборат о оправданости из става 1. овог члана сачињава надлежни орган јединице локалне самоуправе, пре подношења захтева за давање претходне сагласности за отуђење предметног грађевинског земљишта, а усваја га скупштина јединице локалне самоуправе, по спроведеном јавном увиду у трајању од најмање осам дана.

Члан 12.

За пројекте економског развоја из члана 7. став 1. тачка 1) ове уредбе, ако се отуђење грађевинског земљишта врши непосредном погодбом, пре подношења захтева за давање претходне сагласности за отуђење предметног грађевинског земљишта, јединица локалне самоуправе је дужна да сачини елаборат о оправданости, који садржи нарочито:

1) попис и површину катастарских парцела за које се предлаже отуђење;

2) податке из планског документа на основу кога се може издати локацијска и грађевинска дозвола, са наведеним битним урбанистичким и техничким параметрима (намена, коефицијент изграђености и заузетости, посебни услови, степен комуналне опремљености и др.) и једним листом графичког приказа локације у одговарајућој размери;

3) процену Министарства финансија – пореске управе о тржишној вредности катастарских парцела;

4) податке о субјекту које се овлашћује за потпис уговора о отуђењу, по добијању сагласности Владе;

5) податке о правном, односно физичком субјекту – стицаоцу права својине на предметном грађевинском земљишту;

6) износ умањења изражен као разлика између утврђене тржишне вредности грађевинског земљишта и новчаног износа одређеног уговором о отуђењу;

7) обавезу стицаоца права својине да обезбеди банкарску гаранцију по добијању сагласности Владе, за испуњење уговорних обавеза;

8) економску анализу очекиваних трошкова и економску анализу очекиване користи од реализације пројекта, односно инвестиције, као и анализу очекиваних социјалних ефеката;

9) преглед других подстицајних мера и средстава које Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе обезбеђује за реализацију пројекта, односно инвестиције;

10) друге податке битне за оцену оправданости оваквог располагања грађевинским земљиштем.

Елаборат о оправданости из става 1. овог члана сачињава надлежни орган јединице локалне самоуправе, пре подношења захтева за давање претходне сагласности за отуђење предметног грађевинског земљишта, а усваја га скупштина јединице локалне самоуправе, по спроведеном јавном увиду у трајању од најмање осам дана.

Члан 13.

Када се ради о располагању из члана 7. ст. 2. и 3. и члана 8. ове уредбе не сачињава се елаборат о оправданости.

Члан 14.

Захтев за давање претходне сагласности за отуђење грађевинског земљишта у складу са овом уредбом, подноси надлежни правобранилац, односно други орган који заступа јединицу локалне самоуправе.

Члан 15.

Уз захтев из члана 14. ове уредбе доставља се елаборат о оправданости из члана 11. ове уредбе и нацрт јавног огласа, када се отуђење спроводи прикупљањем понуда јавним огласом, односно елаборат о оправданости из члана 12. ове уредбе и нацрт уговора о располагању, када се отуђење спроводи непосредном погодбом.

Влада одлучује о захтеву из става 1. овог члана на предлог комисије (у даљем тексту: Комисија), која има председника и шест чланова. Председник комисије је министар надлежан за послове грађевинарства.

Надлежност, састав и начин рада Комисије утврђује Влада актом о образовању.

Комисија предлаже Влади давање претходне сагласности, у року од 30 дана од дана подношења уредног захтева.

Члан 16.

На предлог Комисије, Влада доноси акт којим се даје претходна сагласност на отуђење грађевинског земљишта у јавној својини по цени која је мања од тржишне цене или на отуђење грађевинског земљишта у јавној својини без накнаде или акт којим се одбија давање сагласности.

Члан 17.

По добијању претходне сагласности Владе, расписује се јавни оглас о прикупљању понуда за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини по цени која је мања од тржишне цене или отуђење грађевинског земљишта у јавној својини без накнаде.

Јавни оглас у поступку прикупљања понуда мора бити расписан у року који не може бити дужи од годину дана од дана давања претходне сагласности Владе.

Рок за прикупљање понуда јавним огласом не може бити краћи од 30 дана.

Члан 18.

По спроведеном поступку прикупљања понуда јавним огласом, одлуку о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини, у складу са овом уредбом, доноси власник грађевинског земљишта у јавној својини, у року који не може бити дужи од 45 дана.

Одлуком из става 1. овог члана одређује се и субјект за потписивање уговора о отуђењу, у складу са овом уредбом.

Члан 19.

По добијању претходне сагласности Владе, власник грађевинског земљишта у јавној својини спроводи поступак непосредне погодбе и по спроведеном поступку доноси одлуку о закључењу уговора о отуђењу у складу са овом уредбом, у року који не може бити дужи од 45 дана.

Одлуком из става 1. овог члана одређује се и субјект за потписивање уговора о отуђењу, у складу са овом уредбом.

Члан 20.

Грађевинско земљиште у јавној својини може се отуђити по цени која је мања од тржишне цене или отуђити грађевинско земљиште без накнаде, непосредном погодбом, без обавезе израде елабората о оправданости, у случајевима:

1) када се ради о испуњавању уговорних обавеза насталих до дана ступања на снагу Закона, по основу уговора у коме је Република Србија једна од уговорних страна;

2) када се ради о међусобном располагању између власника грађевинског земљишта у јавној својини.

О располагању грађевинским земљиштем из става 1. тач. 1) и 2) овог члана на предлог Дирекције, одлучује Влада.

У случају из става 1. овог члана земљиште се може отуђити непосредном погодбом и по тржишним условима, у складу са интересима Републике Србије и подносиоца захтева.

Предлог из става 2. овог члана садржи образложење за предметно располагање, као и мишљење надлежног правобранилаштва.

Члан 21.

Када се ради о реализацији пројеката за изградњу објеката од значаја за Републику Србију, поред отуђења у складу са Законом и овом уредбом, неизграђено грађевинско земљиште се може дати и у закуп по закупнини која је мања од тржишне закупнине или дати у закуп без накнаде.

Отуђење, односно давање у закуп из става 1. овог члана спроводи се прикупљањем понуда јавним огласом или непосредном погодбом, без обавезе израде елабората о оправданости.

V. ОСТВАРИВАЊЕ ЈАВНО-ПРИВАТНОГ ПАРТНЕРСТВА

Члан 22.

Ради остваривања јавно-приватног партнерства, неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини може се дати у закуп без накнаде приватном партнеру на рок на који је закључен јавни уговор, на начин и под условима садржаним у Закону о јавно – приватном партнерству и концесијама („Службени гласник РС”, број 88/11).

VI. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 23.

Даном ступања на снагу ове уредбе престају да важе Уредба о условима, начину и поступку отуђења или давања у закуп грађевинског земљишта у јавној својини Републике Србије, односно аутономне покрајине („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 85/11, 23/12 и 55/12) и Уредба о условима и начину под којима локална самоуправа може да отуђи или да у закуп грађевинско земљиште по цени, мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде („Службени гласник РС”, бр. 13/10, 54/11, 21/12 и 121/12).

Члан 24.

Ближи услови из члана 4. став 3. ове уредбе биће одређени у року од 30 дана од дана ступања на снагу ове уредбе.

Члан 25.

Ова уредба ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”.

05 број 110-7642/2015
У Београду, 10. јула 2015. године
Влада
Председник,
Александар Вучић, с.р.

АНЕКС 2.

GRAD NIŠ
PRIMLJENO
01-7-2

AquaTerra Solutions d.o.o.
PIB: 109892912
Sberbank Srbija a.d. 285-205 1000000535-51
Tel: +381 11 24 02 826 Fax. +381 11 24 13 447
Mob: + 381 64 22 33 447; + 382 69 088 555

AquaTerra Solutions d.o.o.

GRAD NIŠ, Darko Bulatović, Gradonačelnik
Broj: 03/17-01
Datum: 14. Mart 2017.godine

Predmet: Pismo namera vezano za realizaciju projekta Akva parka na Loznom kalemu, Gradske opštine Niška Banja

Poštovani gospodine Bulatoviću,

Na osnovu Pisma o namerama Investitora 1199/2016-01 od 08.04.2016. godine naša kompanija i Grad Niš potpisali su Memorandum o razumevanju, 21.04.2016.godine u cilju koordinacije aktivnosti Strana, koje bi dovele do stvaranja preduslova za izgradnju akva parka na lokaciji "Lozni kalem" na teritoriji Gradske opštine Niška banja u Nišu (pravno-imovinskih, urbanističko tehničkih i zakonskih).

Posle toga je usledilo niz zajedničkih aktivnosti koje su dovele do izrade idejnog urbanističko-arhitektonskog rešenja celog kompleksa akva parka na lokaciji Lozni kalem od strane naše kompanije i isto Vam je predato 27. Januara 2017.godine, koje predstavlja sastavni deo ovog pisma o namerama. Njime je predviđena izgradnja akva parka u dve faze, gde bi prva faza bila izgradnja otvorenog dela akva parka sa pratećim sadržajima, a druga faza bi bila izgradnja zatvorenog dela akva parka sa pratećim sadržajima. Obe faze bi bile realizovane u roku od tri godine od dana sticanja uslova za početak realizacije ove investicije – potpisivanja Ugovora o otuđenju zemljišta, s tim što investitor ima nameru da izgradi prvu fazu akva parka do ljetnje sezone 2018. godine, ako se za to steknu svi neophodni uslovi. Ukupna investiciona vrednost izgradnje obe faze akva parka biće ne manja od 9.000.000,00 (devet miliona) eura.

Posle izrade idejnog urbanističko arhitektonskog rešenja celog kompleksa akva parka, došli smo do zaključka da je minimalan broj radnih mesta na neodređeno vreme 40, te smo spremni da se obavežemo da ćemo otvoriti najmanje 40 radnih mesta na neodređeno vreme u periodu od tri godine od dana stvaranja preduslova za početak realizacije ove investicije – potpisivanja i overe Ugovora o otuđenju zemljišta, i spremni smo za održimo taj broj zaposlenih u periodu od pet godina od dana postizanja pune zaposlenosti i realizacije investicije. Predviđeni broj zaposlenih tokom letnje sezone na određeno vreme biće minimalno 80 zaposlenih, što će tokom letnje sezone činiti ukupno 120 radnika zaposlenih na neodređeno i određeno vreme.

Spremni smo da damo garanciju u visini tržišne vrednosti zemljišta na period realizacije projekta.

Mi smo zainteresovani da steknemo pravo svojine na parcelama, koje su u vlasništvu Grada Niša, a koje su namenjene za izgradnju akva parka, na lokaciji Lozni kalem u Gradskoj opštini Niška banja.

Želimo istaći da smo saglasno obavezama iz Memoranduma o razumevanju 07.02.2017. godine registrovali privredno društvo u Republici Srbiji - AQUATERRA SOLUTIONS DOO sa sjedištem u Beogradu, a koje će realizovati projekat.

S obzirom da će uskoro biti već godina dana od našeg prvog pisma namera, molimo Vas da što prije pokrenete zakonom predviđene aktivnosti za pokretanje procedura u cilju realizacije ovog projekta, za ograničenja definisana Zakonom o državnoj pomoći (Sl. glasnik RS br. 51/2009), a u skladu sa Uredbom o uslovima, načinu i postupku pod kojim se Građevinsko zemljište u javnoj svojini može otuđiti ili dati u zakup po ceni manjoj od tržišne cene, odnosno zakupnine ili bez naknade, kao i uslovi, način i postupak razmene nepokretnosti (Sl. Glasnik RS 61/2015).

Srdačno Vas pozdravljam,

AQUATERRA SOLUTIONS DOO

Sahret Hajdarpašić, mr.arh., Zastupnik

Vojvode Bogdana [illegible] Zvezdara, Srbija | www.aquaparkbudva.me

АНЕКС 3.

artprojekt

IDR
AQUA PARK, NIŠ

- projekat:

IDEJNO REŠENJE AQUA PARKA
Niška banja bb
K.P. 8804 K.P. 2568/1 i K.P. 2561/1, KO Niška banja

- investitor:

Aquaterra Solution d.o.o,
Topliški put BB, Budva, Crna Gora

- Beograd januar. 2017. godine

0.1. NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0 – GLAVNA SVESKA

Investitor:	Aquaterra Solution d.o.o. Topliški put BB, Budva
Objekat:	Aqua park, Niška banja bb, Niš K.P. 8804, K.P. 2568/1 i K.P. 2561/1 KO Niška banja
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR (idejno rešenje)
Za izvođenje radova:	nova gradnja
Projektant:	ARTprojekt d.o.o, Vojvode Bogdana 21, Beograd
Odgovorno lice projektanta:	Aleksandar Nedeljković, d.i.a.
Pečat:	Potpis:
Glavni projektant:	Aleksandar Nedeljković, d.i.a.
Broj licence:	300 4547 03
Lični pečat:	Potpis:
Broj tehničke dokumentacije:	GP.17.01 od januara 2016. godine
Mesto i datum:	Beograd, januar 2016. godine

0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

0.1.	**Naslovna strana glavne sveske**
0.2.	**Sadržaj glavne sveske**
0.3.	**Sadržaj tehničke dokumentacije**
0.4.	**Podaci o projektantima**
0.5.	**Opšti podaci o objektu**
0.6.	**Dodatna dokumentacija**

0.3. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

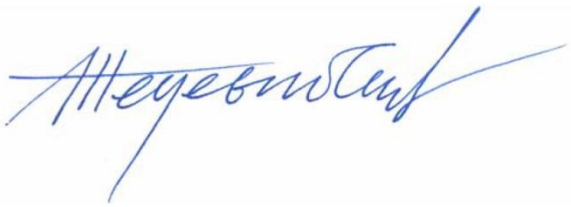
0	GLAVNA SVESKA	br: GP.17.01
1	PROJEKAT ARHITEKTURE	br: GP.17.01

0.4. PODACI O PROJEKTANTIMA

0. GLAVNA SVESKA:

Projektant:	ARTprojekt d.o.o, Vojvode Bogdana 21, Beograd
Glavni projektant:	Aleksandar Nedeljković, d.i.a.
Broj licence:	300 4547 03

Lični pečat: Potpis:



1. PROJEKAT ARHITEKTURE:

Projektant:	ARTprojekt d.o.o, Vojvode Bogdana 21, Beograd
Glavni projektant:	Aleksandar Nedeljković, d.i.a.
Broj licence:	300 4547 03

Lični pečat: Potpis:

0.5. OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

Tip objekta:	Slobodno-stojeći objekat sa pratećim sadržajima	
Kategorija objekta:	G	
Klasifikacija pojedinih delova objekta:	Učešće u ukupnoj površini objekta (%):	Klasifikaciona oznaka
	(84%)	241221 – otvoreni deo aqua parka
	(16%)	126500 – zatvoreni deo aqua parka
Naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	PLAN GENERALNE REGULACIJE PODRUČIJA GRADSKE OPŠTINE NIŠKA BANJA	
mesto:	NIŠ, opština Nišla banja	
Broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarskih opština:	K.P. 8804, K.P. 2568/1 i K.P. 2561/1, KO Niška banja	
Broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarskih opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:	K.P. 8804, K.P. 2568/1 i K.P. 2561/1, KO Niška banja	
Broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarskih opština na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu:	K.P. 8804, K.P. 2568/1 i K.P. 2561/1, KO Niška banja	
PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:		
Priključak na		Predviđeni planom generalne regulacije područija gradske opštine Niška banja
Priključak na		Predviđeni planom generalne regulacije područija gradske opštine Niška banja

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

Dimenzije objekta:	Ukupna površina parcele/parcela:	54 239 m2
	Ukupna BRGP nadzemno:	8 696 m2
	Ukupna BRUTO izgrađena površina:	9341 m2
	Ukupna NETO površina:	7472 m2
	Površina prizemlja:	6650 m2
	Površina zemljišta pod objektom/zauzetost:	8313m2/15.32%
	spratnost (nadzemniih i podzemnih etaža):	Po+Pr+Gal
	Visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	8.75 m
	Apsolutna visinska kota (venac, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	8.75 m
	Spratna visina:	2.95 – 6.95
	Broj funkcionalnih jedinica/broj stanova:	-
	Broj parking mesta:	-
Materijalizacija objekta:	Materijalizacija fasade:	Sendvič paneli i aluminijumski profili
	Orijentacija slemena:	Na dve vode
	Nagib krova:	7%
	Materijalizacija krova:	ETFE
Procenat zelenih površina:		26.60%
Indeks zauzetosti:		15.32%
Indeks izgrađenosti:	(дато локацијским условима)	0.16
Druge karakteristike objekta:	-	
Predračunska vrednost objekta:	9 923 500 eur * 124= 1 230 514 000 din	

0.6. DODATNA DOKUMENTACIJA

S A G L A S N O S T I N V E S T I T O R A
na projektnu dokumentaciju

Dajem svoju saglasnost na projektnu dokumentaciju:

PROJEKAT: IDR – Idejno rešenje
Aqua parka u Nišu, opština Niška banja

LOKACIJA: Niška banja bb , Niš

INVESTITOR: AQUATERRA SOLUTIONS D.O.O.
Topliški put BB, Budva, Crna Gora

PROJEKTANT: ARTprojekt D.O.O, Vojvode Bogdana 21, Beograd

Odgovorni projektant: Aleksandar Nedeljković, d.i.a.

_____
INVESTITOR

1.1. NASLOVNA STRANA

PROJEKAT ARHITEKTURE

Investitor:	AQUATERRA SOLUTIONS d.o.o. Topliški put BB, Budva, Crna Gora
Objekat:	Aqua park Niš K.P. 8804, K.P. 2568/1 i K.P. 2561/1, KO Niška banja
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR (idejno rešenje)
Naziv i oznaka dela projekta:	projekat arhitekture
Za izvođenje radova:	nova gradnja
Pečat i potpis:	Projektant: ARTprojekt d.o.o, Vojvode Bogdana 21, Beograd
Pečat i potpis:	Projektant: Aleksandar Nedeljković, d.i.a. 300 4547 03
Broj dela projekta:	GP.16.12 od januara 2017. godine.
Mesto i datum:	Beograd, januar 2017. godine.

www.artprojekt.biz

1.2. SADRŽAJ

1.1.	**Naslovna strana**	
1.2.	**Sadržaj**	
1.3.	**Rešenje o određivanju odgovornog projektanta**	
1.4.	**Izjava odgovornog projektanta**	
1.5.	**Tekstualna dokumentacija**	
1	Tehnički opis	
1.6.	**Numerička dokumentacija**	
1	Tabela površina	
1.7.	**Grafička dokumentacija**	
1	A.00 Situacioni plan i podužni profil trase	R 1:2000
2	A.01 Situacioni plan	R 1:500
3	A.02 Parter	R 1:500
4	A.03 Osnova prizemlja	R 1:200
5	A.04 Osnova podruma i mezanina	R 1:200
6	A.05 Presek 1-1 i presek 2-2	R 1:200
7	A.06 Severna, Istočna, Južna i Zapadna fasada	R 1:200
8	A.07 Poprečni profili ulice	R 1:50

1.3. REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Projekat broj: GP.17.01
Datum: januar 2017. godine.

Na osnovu člana 146. Zakona o planiranju i izgradnji (Sl. glasnik Republike Srbije broj 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – odluka US, 24/11, 121/12, 42/13 - odluka US, 50/13 - odluka US i 98/13 - odluka US) donosim sledeće:

R E Š E NJ E

o određivanju lica koja će, kao odgovorni projektanti, rukovoditi izradom i izrađivati tehničku dokumentaciju, kao i njene sastavne delove

ZA PROJEKAT:

AQUA PARKA U NIŠU

NIŠKA BANJA

ZA INVESTITORA:

AQUATERRA SOLUTIONS D.O.O.

Topliški put BB, Budva, Crna Gora

ODREĐUJEM:

- Odgovorni projektant ARHITEKTONSKO-GRAĐEVINSKOG PROJEKTA:
  Aleksandar D. Nedeljković, dipl.inž.arh.

Svi imenovani učesnici u rukovođenju i izradi tehničke dokumentacije, kao i njenih sastavnih delova, dužni su da se pridržavaju svih odredbi navedenog Zakona, važećih tehničkih propisa i normativa.

direktor _____
Aleksandar Nedeljković

artprojekt
www.artprojekt.biz

1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Projekat broj: GP.17.01
Datum: januar 2017. godine.

Na osnovu člana 164. Zakona o planiranju i izgradnji (Sl. glasnik Republike Srbije broj 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – odluka US, 24/11, 121/12, 42/13 - odluka US, 50/13 - odluka US i 98/13 - odluka US):

I Z J A V LJ U J E M O

da smo se prilikom izrade tehničke dokumentacije i njenih sastavnih delova pridržavali svih odredbi navedenog Zakona, važećih tehničkih propisa, standarda i normativa, kao i drugih propisa koji se odnose na izgradnju i korišćenje objekta.

ZA PROJEKAT:

AQUA PARKA U NIŠU

NIŠKA BANJA

ZA INVESTITORA:

AQUATERRA SOLUTIONS D.O.O.

Topliški put BB, Budva, Crna Gora

- Odgovorni projektant
  ARHITEKTONSKO-GRAĐEVINSKOG PROJEKTA:
  Aleksandar D. Nedeljković, dipl.inž.arh. .....

»АРТПРОЈЕКТ« д.о.о. БЕОГРАД за урбанизам, архитектуру, инжењеринг пројекат

direktor

Aleksandar Nedeljković

artprojekt
www.artprojekt.biz

1.5. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

T E H N I Č K I O P I S

PROJEKAT: **IDEJNO REŠENJE ZA AQUA PARK U NIŠU**

LOKACIJA: NIŠKA BANJA

INVESTITOR: Aquaterra Solution d.o.o,
Topliški put BB, Budva, Crna Gora

Odgovorni projektant: Aleksandar Nedeljković, d.i.a.

T E H N I Č K I O P I S

za izradu Idejnog rešenja (IDR-a)
Aqua parka – objekta vodenih i zabavnih sadržaja
na katastarskoj parceli KP 2568 i KP 2571 KO Niška banja
prema planu Generalne regulacije područija gradske opštine Niška banja

OBJEKAT: Aqua park – objekat zabavnih i vodenih sadržaja

INVESTITOR: Aquaterra Solution d.o.o.
Topliški put BB, Budva

Projektant: Art Projekt
Beograd, Vojvode Bogdana 21

Planira se izgradnja objekta spratnosti Po+Pr+Gal.

Postojeće stanje na lokaciji:

Na Lokaciji ne postoji nikakav objekat.

ARHITEKTONSKI KONCEPT

Lokacija

Planirana je izgradnja objekta u Niškoj banji na K.P. 8804, K.P. 2568/1 i K.P. 2561/1, K.O. Niška banja.

Saobraćajno rešenje

Pristup objektu/ ulazu u Aqua park ostvarne je sa auto puta E771, potom ulicom Srpskih junaka. Do parcela K.P. 8804, K.P. 2568/1 i K.P. 2561/1 je predviđena ulica planom generalne regulacije područija gradske opštine Niška banja.

Kolski pristupi svim tehničkim prostorijama i trafo stanici planiran je iz pristupne saobraćajnice koja se nalazi sa severne strane parcela.

Pozicija podzemnih kontejnera određena je u okviru granice parcele, direktno je dostupna komunalnim vozilima i radnicima JKP "Gradska čistoća" iz pristupne saobraćajnice.

Pozicija i broj uličnih parking mesta predviđen je samo za službena vozila, dok je parkiranje za posetioce obezbezbeđeno na parceli ispred glavnog ulaza u Aqua park K.P. 2560.

Izlazi iz podruma su obezbeđeni preko sigurnosnih stepenišnih vertikala projektovanih u skladu sa važećim propisima i raspoređenih tako da međusobno rastojanje između izlaza ne bude veće od 50 metara.

Broj mesta za smeštaj putničkih vozila određen je prema normativu 1PM na 80m² BRGP na parceli K.P. 2560. Od ukupnog broja parking mesta obezbeđeno je minimalno 5% parking mesta za invalide (dimenzija 3,7m x 4,8m). Svim parking mestima obezbeđen je prostor za manevrisanje minimalne širine od 5,5m.

Funkcija i koncept uređenja

Objekat je isprojektovan kao slobodnostojeća forma u duhu savremenog arhitektonskog izraza.

Na predmetnoj parceli predviđena je izgradnja objekta spratnosti Po+P+Gal. Objekat izlazi na obavezujuću građevinsku liniju koja je od regulacione udaljena za 10m.

Objekat je predviđen za izgradnju u dve faze. **U prvoj fazi** se gradi upravni deo sa restoranom i otvorenim aqua parkom sa svlačionicama, i neophodnim tehničkim prostorijama, **a u drugoj fazi** se gradi zatvoreni deo aquaparka.

Namena objekta je u svrsi i potrebama ovog tipa objekta. Objekat je estetski rešen iz jednostavnih i jakih formi pravougaonog oblika, gde su ispoštovane građevinske linije. Objekat je funkcionalno podeljen u nekoliko celina: Glavni ulaz u aqua park i službeni ulaz u restoran i administraciju koja se nalazi na galeriji.

U podzemnoj etaži predviđene su tehničke prostorije za bayene i drugu opremu i svla;ionice i toaleti za radnike restorana.

U prizemlju je organizovan zatvoreni deo aqua parka koji je predviđeno da bude otvoren u toku cele godine, lokali za izdavanje, restoran i svlačionice za otvoreni deo aqua parka.

Na galeriji iz službenog ulaza je predviđen administrativni blok za aquapark.

Vertikalne komunikacije su stepenište i lift, koje povezuju nadzemne delove objekta sa podzemnim delom i galerijom.

Kancelarije u administrativnom bloku su orijentisane ka ulici dok su ka unutrašnjosti objekata orijentisane konferencijske sale, arhiva i toalet za zaposlene sa čajnom kuhinjom. Broj toaleta definisan je prema normativima za ovaj tip objekta.

Oblikovanje i materijalizacija

Fasadni otvori su od aluminijumskih profila u boji po izboru projektanta, koja se zastakljuje termoizolacionim staklom.

Fasade su tretirane ravnopravno i u oblikovanju i u materijalizaciji.

Objekat je projektovan sa rasponima rešenim od lld nosača sa EFTE krovom iznad zatvorenog aqua patka u drugoj fazi. Unutrašnji zidovi su projektovani od gips kartonskih ploča, a zidovi toaleta, kuhinje i tehničke prostorije od opeke 12cm obostrano malterisane sa AB ojačanjima od AB stubova i seizmičih latana na mestima gde je potrebno.

Predviđena je sledeća obrada prostorija:

1.aqua park
- podovi su obloženi neklizajućom granitnom keramikom.
- zidovi u aluminijumskim portalima od poda do plafona.

2. kancelarijski prostor na galeriji:
- zidovi su malterisani i obojeni latex bojom,
- plafoni, spušteni u armstrong sistemu,
- projektovani su podignuti podove visine do 20cm, obloženi itisonom u pločama.

3. restoran:
- plafoni i zidove su malterisani i obojeni latex bojom,
- zidovi kuhinja obloženi su keramikom u punoj spratnoj visini (predviđene keramičke pločice odgovaraju zahtevima HACCP standarda),
- podovi su obloženi keramičkim pločicama (predviđene podne keramičke pločice u kuhinji odgovaraju zahtevima HACCP standarda).

4. lokali
- podovi su obloženi neklizajućom granitnom keramikom.
- zidovi u aluminijumskim portalima ili zatvoreni blokom 20cm sa termoizolacionim slojevima prema potrebi.

5. toaleti:
- zidovi obloženi keramikom do plafona,
- podovi obloženi granitnom keramikom.

6. pod u podrumui:
- projektovan je kao rabicirana cementna košuljica glačana do crnog sjaja, postavljena direktno na AB ploču – tehničke prostorije.

Energetska svojstva objekta

U cilju projektovanja objekta sa stanovišta poboljšanja energetskih svojstava vođeno je računa o sledećim parametrima:

- pravilnim postavljanjem objekta na parceli obezbeđena je povoljna provetrenost,

- zone sa instalacijama i servisnim prostorijama koncentrisane su u jednom delu objekta,
- izbegavani su termički mostovi,
- u okviru projekta instalacija - svi instalacioni kanali su ravnomerno raspoređeni i koncentrisani kako bi se omogućilo da sve instalacione cevi budu što kraće i dobro izolovane,
- prilikom izbora fasadne stolarije vođeno je računa da se koristi stolarija sa što boljim energetskim svojstvima (minimum 5 ili 6-komorni profili, trostruki termopaket sa niskoemisionim staklom, ispuna argon, zaptivenost i sl.)
- projektom termotehničkih instalacija biće predviđen zimski i letnji režim rada - kako bi se maksimalno umanjili gubici i dobitci toplote,

Takođe, prilikom projektovanja vođeno je računa o vrsti materijala koji se ugrađuju, ceni i isplativost investicije kao i o vremenskom roku povraćaja investicije u smislu ulaganja u ukupni energetski bilans objekta.

Izolacija

Objekat je zaštićen termički i zvučno kao i protiv vlage, odnosno protiv kapilarnog toka vlage.

Hidroizolacija: S obzirom na raznovrsnost postavljanja hidroizolacije projektom su predviđene sledeće pozicije:

1. Izolacija u objektu
- izolacija sanitarnih čvorova,
- izolacija kuhinja.

2. Izolacija spoljnih delova objekta:
- izolaciju horizontalnih oluka,
- izolaciju krova - EFTE roof sistem iznad zatvorenog dela aquaparka,
- izolacija temeljne ploče i svih ukopanih zidova.

Termoizolacija: Pri izradi projekta posebna pažnja je obraćena na termoizolaciju i postojeće propise. Vođeno je računa da je debljina i vrsta termoizolacionih materijala u skladu sa propisima vezanim za energetsku efikasnost objekta. Primenjeni su materijali koji poseduju dobra termoizolaciona svojstva, a ispunjavaju i druge važne uslove: lak rad, malu težinu i nezapaljivost.

Konstrukcija

Na osnovu geotehničkog elaborata prilikom temeljenja vođeno je računa o sastavu tla kao i o nivou podzemnih voda.

Za osnovni elementi konstrukcije usvojena je temeljna AB ploča, međuspratne AB ploče i stubovi od armiranog betona (gde je potrebno) i masivni zidovi od opeke d=20 i 12cm kao i AB platna prema statičkom proračunu. Krovna konstrukcija je predviđena da bude od lima sa

slojevima izolacije i krovnim prozorima na mestima gde je to potrebno. EFTE roof sistem se radi iznad zatvorenog dela aqua parka.

Seizmička stabilnost objekta obezbeđena je armiranobetonskim stepenišnim jezgrom i AB platnima pravilno raspoređenim u osnovi konstrukcije.

Odgovorni projektant _____

Aleksandar Nedeljković, dipl.inž.arh.

I N S T A L A C I J E:

Sve neophodne informacije instalacija relevantne za projekat biće date posebnim elaboratom.

HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE

SIGNALNO-TELEKOMUNIKACIONE INSTALACIJE

TERMOTEHNIČKE INSTALACIJE

januar 2017. Beograd

odgovorni projektant

Aleksandar Nedeljković, dipl.ing.arh.

artprojekt
www.artprojekt.biz

1.6 NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

TABELARNI PRIKAZ OSTVARENIH POVRŠINA

OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI	
POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE	54 239 m²
SPRATNOST OBJEKTA	Po+P+Gal
indeks izgrađenosti parcele	0.16 (8 696 m²)
indeks zauzetosti	15.32% (54 239 m²)
zelenilo	26.60% (14 431 m²)
BRGP	8 696 m²
vodena površina -spolja	6798 m²
vodena površina - unutra	883 m²

ETAŽA	BRUTO realna (SRPS U.CS.100 2002)
PODRUM NIVO -1	645 m²
UKUPNO PODZEMNA ETAŽA	645 m²
PRIZEMLJE	8 313 m²
GALERIJA	383 m²
UKUPNO NADZEMNE ETAŽE	8 696 m²
UKUPNA POVRŠINA OBJEKTA	9 341 m²

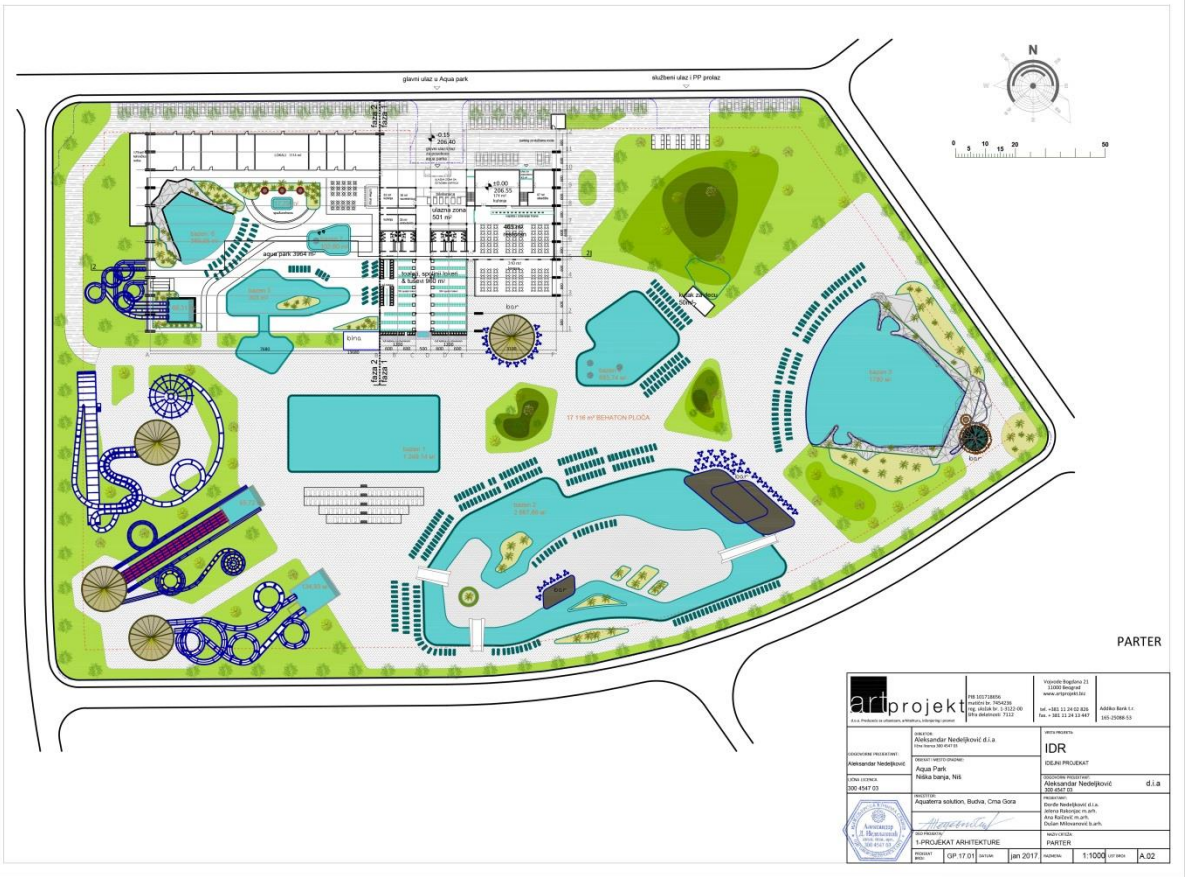
Odgovorni projektant _____

Aleksandar Nedeljković, dipl.inž.arh.

artprojekt

www.artprojekt.biz

1.7 GRAFIČKA DOKUMENTACIJA


glavni ulaz u Aqua park
služben ulaz i PP prolaz
N
0 5 10 15 20 50
aqua park 3904 m²
vlazna zona
501 m²
17 116 m² BEHATON PLOCA
PARTER
art projekt
Aleksandar Nedeljković d.i.a
Aqua Park
Niška banja, Niš
IDR
IDEJNI PROJEKAT
Aleksandar Nedeljković d.i.a
300 4547 03
Aquaterra solution, Budva, Crna Gora
I-PROJEKAT ARHITEKTURE
PARTER
GP.17.01
jan 2017
1:1000
A.02

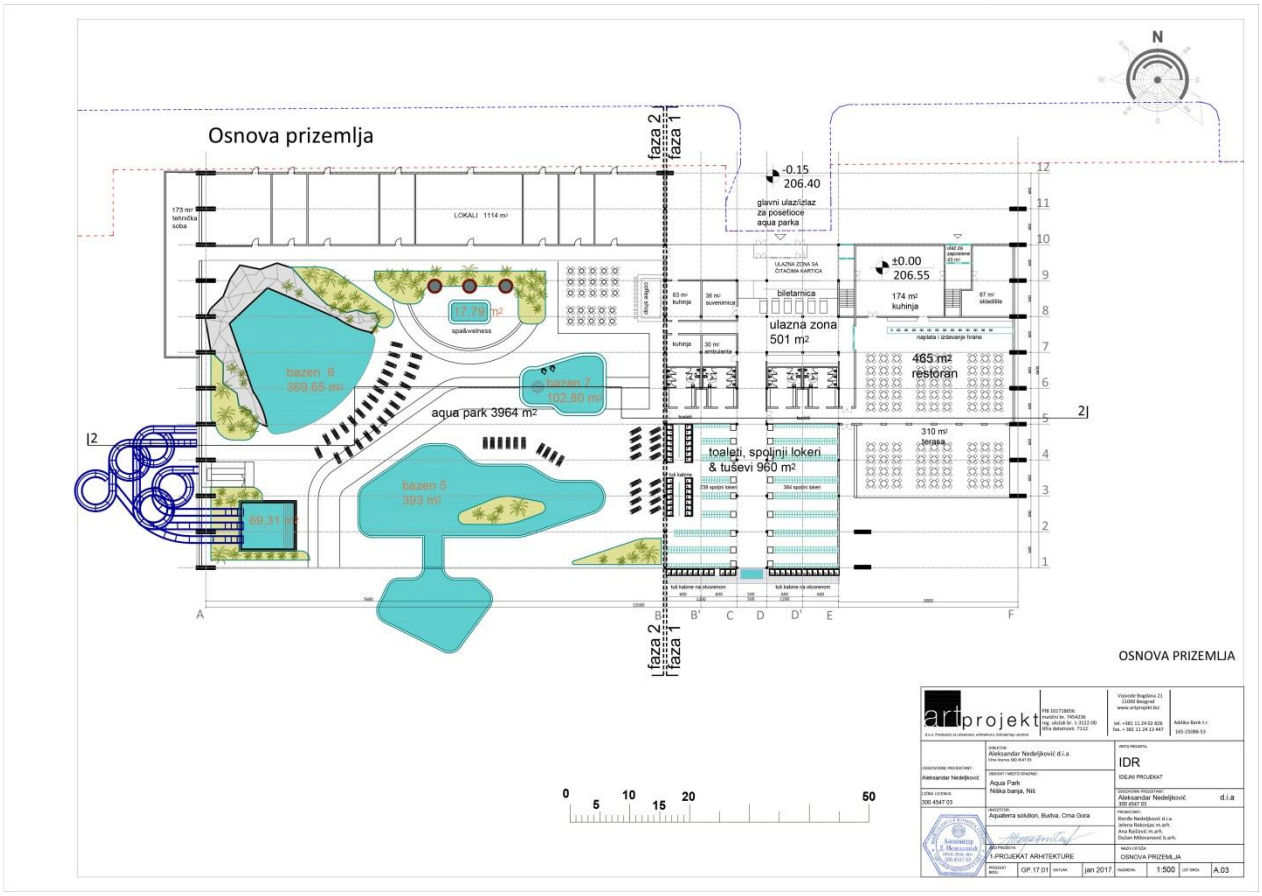
OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI

POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE	54 239 m²
SPRATNOST OBJEKTA	Po+P+Gal

indeks izgrađenosti parcele	0.16 (8 696 m²)
indeks zauzetosti	15.32% (54 239 m²)
zelenilo	26.60% (14 431 m²)
BRGP	8 696 m²

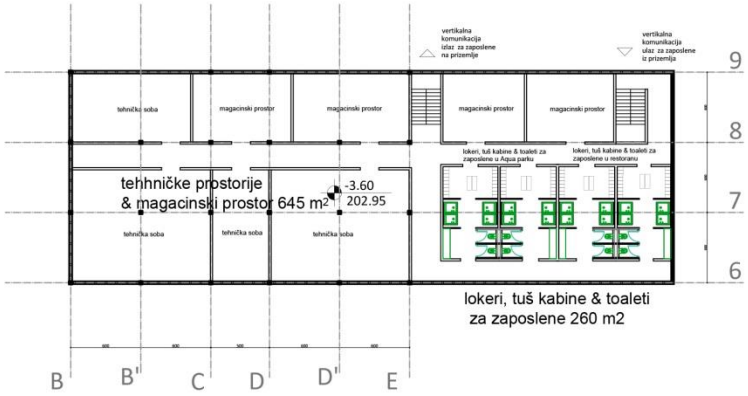
vodena površina -spolja	6798 m²
vodena površina - unutra	883 m²

ETAŽA	BRUTO realna (SRPS U.CS.100 2002)
PODRUM NIVO -1	645 m²
UKUPNO PODZEMNA ETAŽA	645 m²
PRIZEMLJE	8 313 m²
GALERIJA	383 m²
UKUPNO NADZEMNE ETAŽE	8 696 m²
UKUPNA POVRŠINA OBJEKTA	9 341 m²

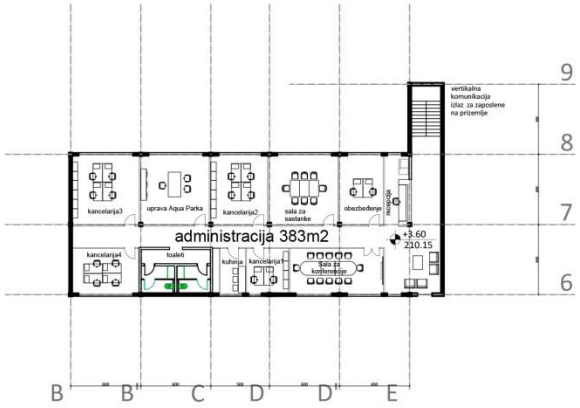

Osnova prizemlja
faza 2
faza 1
-0.15
206.40
glavni ulaz/izlaz
za posetioce
aqua parka
±0.00
206.55
LOKALI 1114 m²
173 m²
tehnička
soba
bazen 6
369,65 m²
17,79 m²
spa&wellness
bazen 7
102,80 m²
aqua park 3964 m²
bazen 5
393 m²
69,31 m²
biletarnica
ulazna zona
501 m²
83 m²
kuhinja
36 m²
suvenirnica
30 m²
ambulanta
174 m²
kuhinja
87 m²
skladište
naplata i izdavanje hrane
465 m²
restoran
310 m²
terasa
toaleti, spoljnji lokeri
& tuševi 960 m²
tuš kabine na otvorenom
0
5
10
15
20
50
OSNOVA PRIZEMLJA
artprojekt
IDR
IDEJNI PROJEKAT
Aqua Park
Niška banja, Niš
Aleksandar Nedeljković d.i.a
Aquaterra solution, Budva, Crna Gora
I-PROJEKAT ARHITEKTURE
OSNOVA PRIZEMLJA
GP.17.01
jan 2017
1:500
A.03

ETAŽA	BRUTO realna (SRPS U.CS.100 2002)
PODRUM NIVO -1	645 m²
UKUPNO PODZEMNA ETAŽA	645 m²
PRIZEMLJE	8 313 m²
GALERIJA	383 m²
UKUPNO NADZEMNE ETAŽE	8 696 m²
UKUPNA POVRŠINA OBJEKTA	9 341 m²

Nivo -1

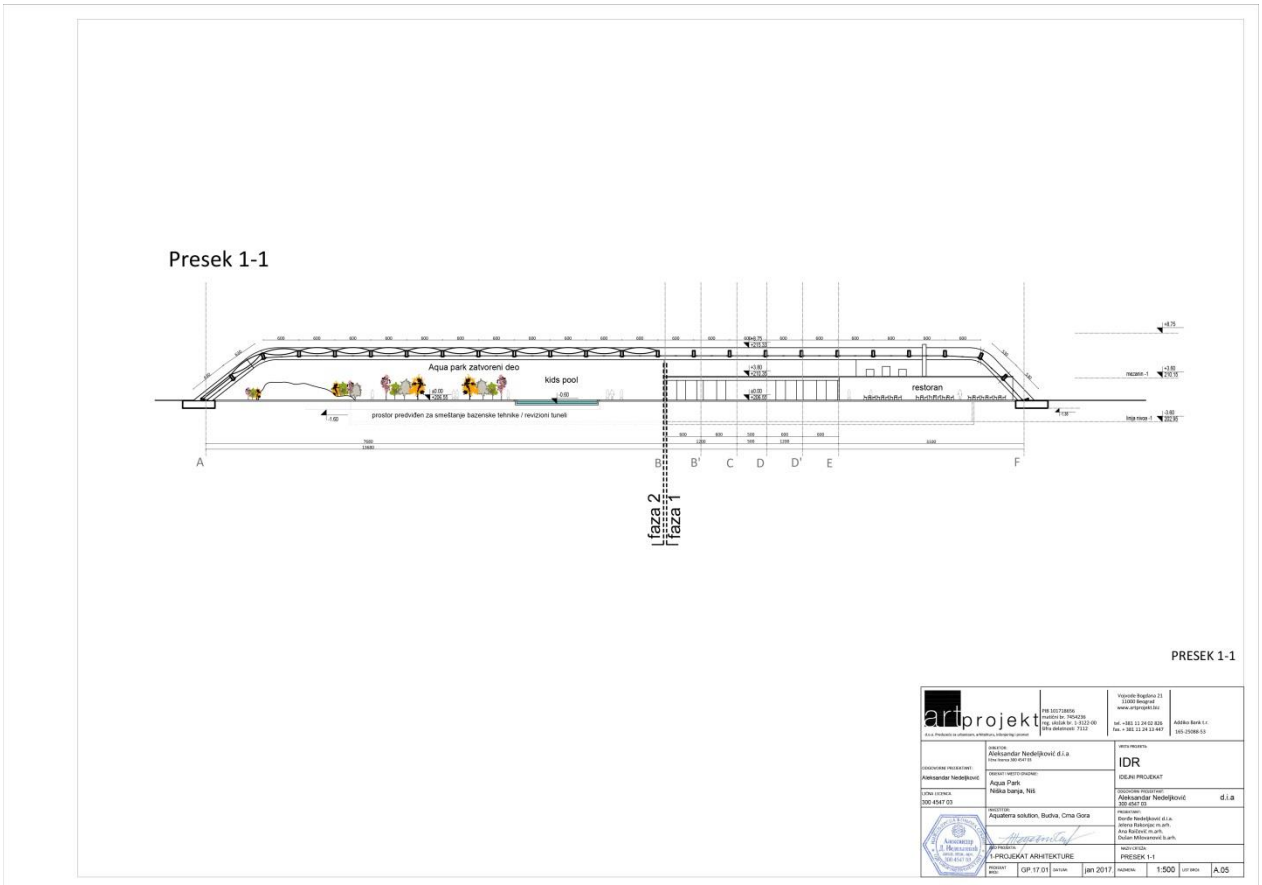


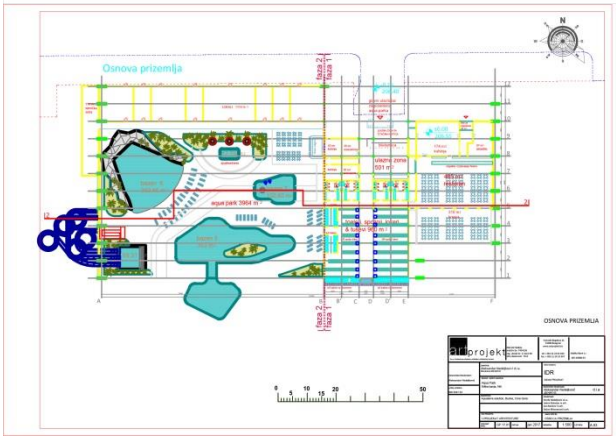
Mezanin/Galerija +1

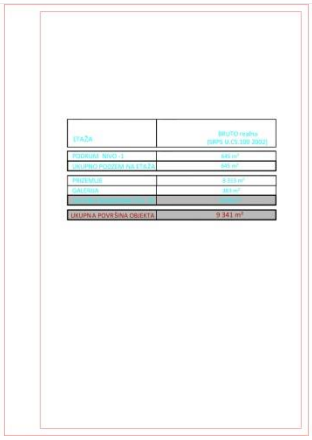


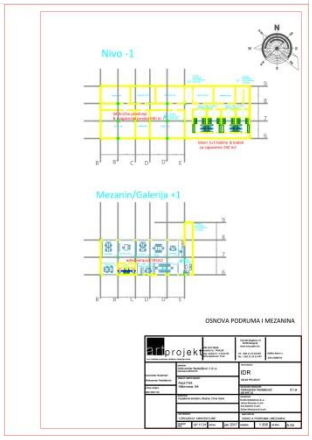
OSNOVA PODRUMA I MEZANINA

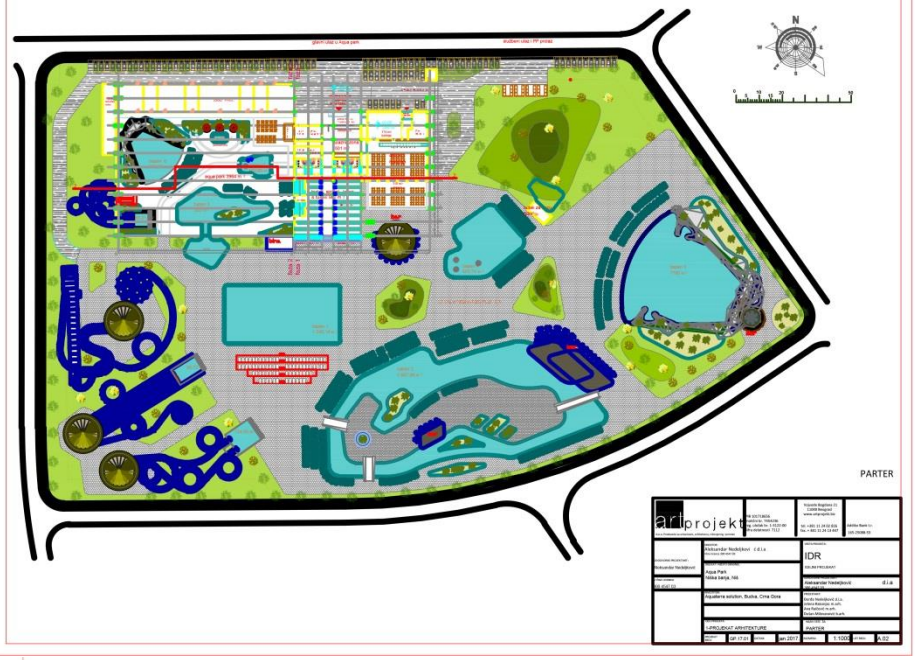
artprojekt d.o.o. Preduzeće za urbanizam, arhitekturu, inženjering i promet	PIB 101718656 matični br. 7454236 reg. uložak br. 1-3122-00 šifra delatnosti 7112	Vojvode Bogdana 21 11000 Beograd www.artprojekt.biz tel. +381 11 24 02 826 fax. + 381 11 24 13 447	Addiko Bank t.r. 165-25088-53				
ODGOVORNI PROJEKTANT: Aleksandar Nedeljković LIČNA LICENCA 300 4547 03	DIREKTOR: Aleksandar Nedeljković d.i.a. lična licenca 300 4547 03 OBJEKAT I MESTO GRADNJE: Aqua Park Niška banja, Niš	VRSTA PROJEKTA: IDR IDEJNI PROJEKAT ODGOVORNI PROJEKTANT: Aleksandar Nedeljković d.i.a 300 4547 03					
Нижегородска комора архитеката Александар Д. Недељковић дипл. инж. арх. 300 4547 03 одговорни пројектант	INVESTITOR: Aquaterra solution, Budva, Crna Gora	PROJEKTANT: Đorđe Nedeljković d.i.a. Jelena Rakonjac m.arh. Ana Raičević m.arh. Dušan Milovanović b.arh.					
	BEO PROJEKTA: 1-PROJEKAT ARHITEKTURE	NAZIV CRTEŽA: OSNOVA PODRUMA I MEZANINA					
	PROJEKAT BROJ: GP.17.01	DATUM: jan 2017.	RAZMERA: 1:200	LIST BROJ: A.04			

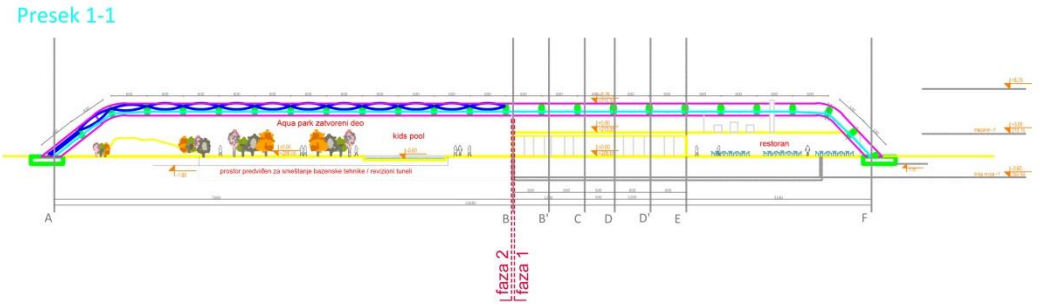

Presek 1-1
Aqua park zatvoreni deo
kids pool
restoran
prostor predviđen za smeštanje bazenske tehnike / revizioni tuneli
A
B
B'
C
D
D'
E
F
faza 2
faza 1
PRESEK 1-1
artprojekt
IDR
IDEJNI PROJEKAT
Aqua Park
Niška banja, Niš
Aleksandar Nedeljković d.i.a
300 4547 03
Aquaterra solution, Budva, Crna Gora
Đorđe Nedeljković d.i.a.
Jelena Rakonjac m.arh.
Ana Ražnović m.arh.
Dušan Milosavović b.arh.
I-PROJEKAT ARHITEKTURE
PRESEK 1-1
GP.17.01
jan 2017
1:500
A.05


Osnova prizemlja
N
faza 2
faza 1
aqua park 3994 m²
UKUPNI ZBIRNI
031 m²
OSNOVA PRIZEMLJA
artprojekt
IDR
0 5 10 20 50


BRUTO razvijena (GBPS iz Cl. 330 Zakona)
UKUPNO POD OBJEKTOM NA ETAŽI
UKUPNA POVRŠINA OBJEKTA
9 141 m²


Nivo -1
Mezanin/Galerija +1
N
OSNOVA PODRUMA I MEZANINA
artprojekt
IDR





PRESEK 1-1

artprojekt			
Aleksandar Nedeljković d.i.a.		IDR	
Aleksandar Nedeljković		IDEJNI PROJEKAT	
Aqua Park Niška banja, Niš		Aleksandar Nedeljković 300 4547 03	d.i.a.
Aquaterra solution, Budva, Crna Gora		Đorđe Nedeljković d.i.a. Jelena Rakonjac m.arh. Aca Antić m.arh. Dušan Milovanović b.arh.	
		1-PROJEKAT ARHITEKTURE	PRESEK 1-1
GP.17.01	jan 2017	1:500	A.05

Sadržaj IDR-a AQUA PARK, Niška banja

0.0 Glavna sveska

0.1.	Naslovna strana glavne sveske
0.2.	Sadržaj glavne sveske
0.3.	Sadržaj tehničke dokumentacije
0.4.	Podaci o projektantima
0.5.	Opšti podaci o objektu
0.6.	**Dodatna dokumentacija (kt plan, izvod iz lista nepokretnosti, ugovor o korišćenju zemljišta ili vlasnički list)**

1.0 Projekat arhitekture

1.1.	**Naslovna strana**	
1.2.	**Sadržaj**	
1.3.	**Rešenje o određivanju odgovornog projektanta**	
1.4.	**Izjava odgovornog projektanta**	
1.5.	**Tekstualna dokumentacija**	
1	Tehnički opis	
1.6.	**Numerička dokumentacija**	
1	Tabela površina	
1.7.	**Grafička dokumentacija**	
1	A.00 Situacioni plan i podužni profil trase	R 1:2000
2	A.01 Situacioni plan	R 1:500
3	A.02 Parter	R 1:500
4	A.03 Osnova prizemlja	R 1:200

5	A.04 Osnova podruma i mezanina	R 1:200
6	A.05 Presek 1-1 i presek 2-2	R 1:200
7	A.06 Severna, Istočna, Južna i Zapadna fasada	R 1:200
8	A.07 Poprečni profili ulice	R 1:50

2.0 Potrebno predvideti sve priključke i kapacitete na infrastrukturnu mrežu

A. odrediti protivpožarni put/predvideti hidrant i kapacitet da bi se izdali PP uslovi;

B. tehnolog bazena mora da predvidi priključke na vodovod i kanalizaciju i njen tačan kapacitet da bi se izdali uslovi;

C. elektro projektant mora da predvidi priključak na elektro mrežu i njen kapacitet – da bi se izdali uslovi elektrodistribucije

D. projektant telekomunikacionih i signalnih instalacija mora da predvidi priključke i kapacitet da bi se izdali uslovi telekoma;

E. mašinski inženjer mora da predvidi priključke i kapacitet grejnog tela i klimatizacije da bi se izdali uslovi.

Napomena: potrebno je predvideti tačne kapacitete jer će na osnovu toga biti izdati uslovi (ne smeju biti manji od stvarne potrebe).

JKP gradska čistoća da li ti uslovi trebaju?

Da li obezbediti liftove za invalide i toalete u daljoj razradi?

АНЕКС 4.

На основу члана 99 Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 132/2014 и 145/2014), члана 27 и 35 Закона о јавној својини ("Сл. Гласник РС" бр. 72/11, 88/13, 105/2014, 104/2016 – др. Закон и 108/2016), члана 15 Одлуке о грађевинском земљишту ("Сл. Лист Града Ниша" бр. 18/2016), члана 56 Статута Града Ниша („Службени лист Града Ниша“, бр. 88/08 и 143/2016) и члана 72 Пословника о раду Градског већа Града Ниша („Службени лист Града Ниша“, број 1/13, 95/2016, 98/2016, 124/2016 и 144/2016),

Градско веће Града Ниша на седници одржаној дана 27.03.2017. године, доноси

ЗАКЉУЧАК

I Покреће се иницијатива за израду Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у својини Града Ниша, **испод тржишне цене, односно закупнине или без накнаде јавним надметањем,** површине 54.235 м2 на локацији "Лозни калем" у Нишу, коју чине постојеће катастарске парцеле, и то КП бр.: 8804, 2568/1, 2561/1, све у КО Нишка Бања (у даљем тексту: **грађевинска парцела**), на коме је према важећем планском документу, Прве измене и допуне Плана генералне регулације подручја ГО Нишка Бања - I фаза ("Сл. Лист Града Ниша" 136/2016), планирана изградња спортско - рекреативног центра.

II Основ покретања иницијативе за израду Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини, на територији Града Ниша, испод тржишне цене, односно закупнине или без накнаде јавним надметањем, је Писмо о намерама везано за реализацију пројекта изградње Аква парка на локацији "Лозни калем", на територији ГО Нишка Бања бр. 03/17-01 од 14.03.2017. године.

III Налаже се Канцеларији за локални економски развој и пројекте Града Ниша и Градској управи Града Ниша – Секретаријатима за имовину, планирање и изградњу, финансије и привреду да у складу са чланом 12. Уредбе о условима, начину и поступку под којим се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности ("Службени гласник РС" бр. 61/2015 и 88/2015), којим је прописано да за пројекте економског развоја из члана 7. став 1. тачка 1) ове уредбе, ако се отуђење грађевинског земљишта врши непосредном погодбом, пре подношења захтева за давање претходне сагласности за отуђење предметног грађевинског земљишта, јединица локалне самоуправе је дужна да сачини елаборат о оправданости, а на основу Писма о намерама бр. 03/17-01 од 14.03. 2017. године, израде Нацрт Елабората из тачке I овог Закључка и исти доставе Градском већу Града Ниша у року од 20 (двадесет) дана од дана доношења овог Закључка.

IV Закључак доставити: Канцеларији за локални економски развој и пројекте Града Ниша, Градској управи Града Ниша – Секретаријат за имовинско–правне послове, Секретаријат за планирање и изградњу, Секретаријат за финансије и Сектретаријат за привреду и Правобранилаштву Града Ниша.

Број: 408-5 **/2017-03**
У Нишу, 27.03.2017. године

ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК
Дарко Булатовић

Република Србија
ГРАД НИШ
КАНЦЕЛАРИЈА ЗА ЛОКАЛНИ ЕКОНОМСКИ РАЗВОЈ И ПРОЈЕКТЕ

ПРИМЉЕНО: 27. 3. 2017.			
Орг.јед.	Број	Прилог	Вредност
25	246		

АНЕКС 5.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД НИШ
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПЛАНИРАЊЕ
И ИЗГРАДЊУ
Број 353-1/210-2017-06
13.03.2017.године
НИШ

Градска управа града Ниша-Секретаријат за планирање и изградњу, поступајући по захтеву који је поднела **Градска управа Града Ниша, Секретаријат за имовинско – правне послове, ул.Николе Пашића бр.24**, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 132/14 и 145/14) и Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Службени гласник Републике Србије", број 3/10), издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

За катастарске парцеле број 8804, 2568/1 и 2561/1 КО Нишка Бања

Катастарске парцеле број **8804, 2568/1 и 2561/1 КО Нишка Бања** се налазе у граници захвата Плана генералне регулације подручја градске општине Нишка Бања - I фаза ("Службени лист Града Ниша", број 102/2012 и 136/2016.

Увидом у графички приказ: Планирана претежна намена површина, који је саставни део Плана генералне регулације подручја градске општине Нишка Бања - I фаза, утврђено је да се катастарске парцеле број 8804, 2568/1 и 2561/1 КО Нишка Бања налазе у функционално просторној целини Б, у зони специјализованог центра предвиђеног за изградњу спортско - рекреативног центра .

Напомена: Катастарске парцеле број 8804, 2568/1 и 2561/1 КО Нишка Бања су у захвату урбанистичке зоне спортско - рекреативни центар за који се обавезно израђује урбанистички пројекат.

За наведену урбанистичку зону дефинисана правила грађења су :

ГРАДСКИ ЦЕНТАР

Циљеви и концепција развоја мреже центара су успостављање и хијерархијско установљавање система центара са јавним, снабдевачким и услужним функцијама.

Специјализовани центри планирани су у пословним зонама на ободу градског подручја, углавном на повољним локацијама у близини коридора и петљи аутопутева - спортско-рекреативни центар на потесу Лозни калем. Граница специјализованог центра је: са југа - улица Банатска; са истока - улица Српских јунака; са запада - новопројектована саобраћајница између пословно-производно-трговинског комплекса уз западну границу плана и туристичко-здравствено-рекреативно-пословне зоне; са севера - појас железничког земљишта постојеће магистралне пруге Ниш-Димитровград-Државна граница.

ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ, ОДНОСНО РАСПИСУЈЕ КОНКУРС

Планом генералне регулације дефинисани су простори за које постоји обавеза израде урбанистичког пројекта, где се урбанистичком и архитектонском разрадом може доћи до најквалитетнијих решења.

Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта приказани су на графичком прилогу: Начин спровођења палана генералне регулације даљом урбанистичком разрадом

Урбанистички пројекти израђују се за:

13. Спортско-рекреативни центар, саобраћајну површину, парковско зеленило, пословно-производно-трговински комплекс, туристичко-здравствено-рекреативно-пословну зону на локалитету "Лозни калем".

НАПОМЕНА: Висина планираних објеката у оквиру намене спортско-рекреативни центар условљена је њиховом специфичном наменом и функцијом, али не може бити већа од 45m, што ће бити детаљно дефинисано урбанистичким пројектом.

Локације за које је пожељно расписивања јавних архитектонских или урбанистичких конкурса :

- јавни објекти (сви објекти високоградње на јавним површинама)
- објекти на територији општине Нишка Бања бруто површине преко 10 000m^2
- спортски терени, стадион, хала у просторним целинама Д и В
- извор термоминералне воде.

Заштита вода и земљишта

Земљиште у подручју заштите водоснабдевања и термоминералних вода мора бити заштићено од намерног или ненамерног загађивања и других утицаја који могу негативно утицати на здравствену исправност воде. Неопходно је комплетирање канализационе мреже, а посебну пажњу обратити на планирање и изградњу адекватне кишне канализације на свим подручијима који су подложни стварању бујичних токова и клизишта. За уочене зоне потенцијално угрожене акциденталним клизиштима, као и зоне угрожене сталним клизиштима неопходна је израда геомехаичког елабората стања терена и спровођење свих мера предвиђених у овом Елаборату, као и забрана градње на овим подручјима.

Мере енергетске ефикасности изградње

Сви планирани објекти морају да задовољавају све прописе везане за енергетску ефикасност објеката - Правилник о енергетској ефикасности зграда ("Сл гласник РС", бр. 61/11).

Овим правилником ближе се прописују енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, као и енергетски захтеви за нове и постојеће објекте.

Утврђивање испуњености услова енергетске ефикасности зграде врши се израдом елабората ЕЕ, који је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе или уз захтев за издавање решења којим се одобрава извођење радова на адаптацији или санацији објекта, као и енергетској санацији.

Правилник се примењује на:

- Изградњу нових зграда;
- Реконструкцију, доградњу, обнову, адаптацију, санацију и енергетску санацију постојећих зграда;
- Реконструкцију, адаптацију, санацију, обнову и ревитализацију културних добара и зграда у њиховој заштићеној околини са јасно одређеним границама катастарских парцела и културних добара, уписаних у Листу светске културне баштине и објеката у заштићеним подручјима, у складу са актом о заштити културних добара и са условима органа, односно организације надлежне за послове заштите културних добара;
- Зграде или делове зграда које чине техничко-технолошку или функционалну целину.

Одредбе овог правилника не примењују се на:

- Зграде за које се не издаје грађевинска дозвола;
- Зграде које се граде на основу привремене грађевинске дозволе, као и зграде које се граде на основу грађевинске дозволе за припремне радове;
- радионице, производне хале, индустријске зграде које се не греју и не климатизују;
- Зграде које се повремено користе током зимске и летње сезоне (мање од 25% времена трајања зимске односно летње сезоне).

Енергетска својства и начини израчунавања топлотних својстава утврђују се за стамбене зграде са једним станом; стамбене зграде са два или више станова; управне и пословне зграде; зграде намењене образовању и култури; зграде намењене здравству и социјалној заштити; зграде намењене туризму и угоститељству; зграде намењене спорту и рекреацији; зграде намењене трговини и услужним делатностима; зграде мешовите намене; зграде за друге намене које користе енергију.

Енергетска ефикасност зграде је остварена ако су обезбеђени минимални услови комфора садржани у Правилнику, а при томе потрошња енергије за грејање, хлађење, припрему топле

санитарне воде, вентилацију и осветљење зграде не прелази дозвољене максималне вредности по m2 садржане у Правилнику.

Мере енергетске ефикасности градње за планиране објекте

Приликом пројектовања објеката неопходно је обратити пажњу на оријентацију и функционални концепт зграде у циљу коришћења природе и природних ресурса предметне локације, пре свега енергије сунца, ветра и околног зеленила. Потребно је обратити пажњу на топлотно зонирање зграде, односно груписати просторије у згради у складу са њиховим температурним захтевима; зоне са вишим температурним захтевима пројектовати тако да могу максимално да искористе природне потенцијале локације.

Приликом пројектовања предвидети облик зграде којим се може обезбедити што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе и намену зграде. Потребно је обезбедити максимално коришћење природног осветљења, као и коришћење пасивних добитака топлотне енергије зими односно заштите од прегревања у току лета адекватним засенчењем.

У зависности од намене објекта, предвидети одговарајућу термичку масу за постизање топлотног комфора у зимском и летњем периоду - повећати термичку инерцију објекта. Потребно је применити висок квалитет (у складу са постојећим стандардима и прописима) топлотне изолације целокупног термичког омотача.

Структуру и омотач објекта предвидети тако да се омогући максимално коришћење пасивних и активних соларних система.

Техничке просторије (резервоар и пумпно постројење) које се користе у случају коришћења падавина као и подземних и отпадних вода за потребе заливања, спољашњу употребу или за потребе грејања и хлађења зграда, уколико су укопане не урачунавају се у индекс заузетости парцеле.

Мере за постизање енергетске ефикасности постојећих зграда:

Приликом реконструкције чији је циљ постизање енергетске ефикасности постојећих зграда дозвољено је накнадно извођење спољне топлотне изолације зидова уколико се врши у складу са законом, при чему треба водити рачуна о очувању функционалне и обликовне целовитости зграде.

Уколико се зид који се санира налази на регулационој линији, дозвољава се да дебљина накнадне термоизолације са свим завршним слојевима буде унутар јавног простора (уколико за то постоје техничке могућности и не крше се одредбе других прописа), а када је зид који се санира на граници са суседном парцелом дозвољено је постављање накнадне спољне изолације дебљине до 15cm уз сагласност тог суседа.

Дозвољено је накнадно формирање стакленика (уколико за то постоје техничке могућности и не крше одредбе важећих закона) ако се елаборатом докаже побољшање енергетске ефикасности зграде.

Сертификат о енергетским својствима зграда (енергетски пасош) морају имати све нове зграде, као и постојеће зграде које се реконструишу, адаптирају, санирају или енергетски санирају, осим зграда које су правилником изузете од обавезе енергетске сертификације. Правилник којим се ближе прописују услови, садржина и начин издавања је Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Сл.гласник РС", бр. 69/12).

Категорије зграда за које се издаје енергетски пасош, одређене су према претежној намени дефинисаној прописом којим се уређују енергетска својства зграда.

Зграде за које није потребно прибављање енергетског пасоша су:

- Постојеће зграде које се реконструишу или енергетски санирају, а које имају нето површину мању од 50m²;
- Зграде које имају предвиђени век употребе ограничен на две године и мање;
- Зграде привременог карактера за потребе извођења радова, односно обезбеђење простора за смештај људи и грађевинског материјала у току извођења радова;
- Радионице, производне хале, индустријске зграде и друге привредне зграде које се, у складу са својом наменом, морају држати отворенима више од половине радног времена, ако немају уграђене ваздушне завесе;
- Зграде намењене за одржавање верских обреда;

- Зграде које су под одређеним режимом заштите, а код којих би испуњење захтева енергетске ефикасности било у супротности са условима заштите;
- Зграде које се не греју или се греју на температуру до +12°C.

Енергетски пасош чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Енергетски пасош зграде издаје се по извршеном енергетском прегледу зграде.

Издаје се за целу зграду или за део зграде, када се ради о згради која је према овом правилнику дефинисана као зграда са више енергетских зона. Енергетски пасош се може издати и за део зграде који чини самосталну употребну целину (пословни простор, стан). Зграда или њена самостална употребна целина може имати само један енергетски пасош.

Остали елементи значајни за спровођење плана генералне регулације

Спровођење Плана вршиће се или директно, или кроз даљу урбанистичку разраду појединих делова грађевинског подручја.

У зонама у којима је предвиђена даља убанистичка разрада плановима детаљне регулације могуће је на постојећим објектима (књижним) вршити: адаптацију, санацију, инвестиционо, текуће одржавање и рестаураторске и конзерваторске радове на непокретним културним добрима. Такође, у зонама у којима је спровођење могуће вршити директно на основу правила грађења из Плана генералне регулације, уколико се укаже потреба за даљом планском разрадом , а да то Планом генералне регулације није предвиђено, на иницијативу надлежне управе може се покренути поступак за израду Плана детаљне регулације, што се неће сматрати изменом Плана генералне регулације.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Општа правила грађења

Максимална висина објеката у односу на нагиб терена

Висина објекта се односи на растојање од нулте коте терена до висине слемена односно венца за објекте са равним кровом.

За случај да до објекта постоји приступни пут преко приватног пролаза који је под нагибом при чему је разлика од нулте коте до коте нивелете приступног пута већа од 2,0m растојање од нулте коте јавног пута до коте слемена се умањује за разлуку висине преко 2,0m.

Висина објекта се не умањује у случају да је разлика између нулте коте јавног пута и коте нивелете прилазног пута мања од 2,0m.

Максимална висина надзидка поткровне етаже може бити 1,6m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Кота приземља

Кота приземља објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута.

Кота приземља може бити највише 1,2m виша од коте нивелете приступног или јавног пута.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара док би се денивелација до максималне висине од 1,2m савладавала унутар простора објекта.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање, осим за помоћне просторије као што су оставе, купатила, ходници и слично, али ова удаљеност не може бити мања од 5 метара.

Вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

При изградњи вишеспратница и објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.

Постављење спољних степеница

Отворене спољне степенице се могу поставити на предњој фасади објекта ако је грађевинска линија увучена 3,0m у односу на регулациону линију и ако степениште савлађује висину до 0,90м.

Степенице које савлађују висину већу од 0,9m улазе у габарит објекта, а самим тим морају се поставити тако да поштују Планом предвиђену грађевинску линију.

Услови изградње помоћних објеката

Помоћни објекат јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). Може се градити под условом да не нарушава постојећу функцију, не деградира простор и не угрожава животну средину. Такође, помоћни објекат се не може користити за становање, нити се у њему може обављати приврадна делатност. Помоћни објекат се може градити као анекс уз главни објекат, или слободно на грађевинској парцели на удаљености минимално 0,5m од најистуреније тачке помоћног објекта до границе суседа, или на граници парцеле уз сагласност суседа.

Општа правила грађења инфраструктурних мрежа

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајница са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се дозвољава у случајевима када је то неопходно због ситуације на терену, и не сматра се изменом Плана, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова. Дозвољено је вршити реконструкцију и санацију постојећих инфраструктурних инсталација истим или већим пречницима (капацитетима), у зависности од потреба, али по постојећим трасама. Могуће је полагање инфраструктурних мрежа кроз остало грађевинско земљиште у сврху прикључења објеката, а уз сагласност корисника земљишта. Уколико се приликом изградње нових саобраћајница постојеће инфраструктурне мреже (електроенергетска, гасоводна, тт) нађу у делу коловоза (испод саобраћајница), неопходно је извршити њихово измештање или одговарајућу заштиту. Уколико се нађу у осталом земљишту, извршити њихово измештање у регулациони појас саобраћајнице.

У складу са текстуалним делом Плана генералне регулације подручја градске општине Нишка Бања - I фаза, дефинисана су следећа правила грађења:

ГРАДСКИ ЦЕНТРИ:

- Специјализовани центар (Спортско-рекреативни центар на потезу Лозни калем)

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
намена - доминантна	пословање
намена - допунска, могућа	култура, комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство и туризам, сервисне услуге, становање, здравство, рекреација, школство, дечије установе, социјалне установе
намена - забрањена	производни објекти, складишта
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	намена "центри" представља оквирно подручје центара у коме важе сви параметри планираних намена
индекс изграђености грађевинске парцеле	намена "центри" представља оквирно подручје центара у коме важе сви параметри планираних намена
услови за образовање грађевинске парцеле	грађевинска парцела формира се у зависности од намене
остало	уколико зона обухвата споменике културе, за њих се претходни нормативи умањују на затечене вредности

УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА	
регулациона линија	регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене
грађевинска линија	-грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом -објекти могу бити увучени у односну на грађевинску линију предвиђену овим планским документом, уколико постоје разлози функционалне или естетске природе
осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију,

	постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
гранична линија зоне	нема посебних напомена
остало	нема посебних напомена
ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ	
постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, а регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 4,50m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објекат се поставља на минимум 3,50m од граница грађевинске парцеле, сем у ужем центру, где је могуће постављање објекта на међи
удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00m
услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
највећа дозвољена спратност објеката	П+6, могућа изградња подземних етажа; уколико је постојећа спратност објеката у блоку већа, таква се и задржава, могућа је већа спратност од П+6 за чисто пословне објекте
највећа дозвољена висина објеката	до 27m, више од 27m за чисто пословне објекте у зависности од спратности веће од П+6, рекламни тотеми - стубови до 45m
услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
постављање ограде	грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40m
паркирање и гаражирање	гаражу/паркинг простор предвидети на за ту намену предвиђеној грађевинској парцели
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање
услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област. У фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања терена, која ће дефинисати дубину и начин фундирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.
посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена
зелене и слободне површине	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% комплекса

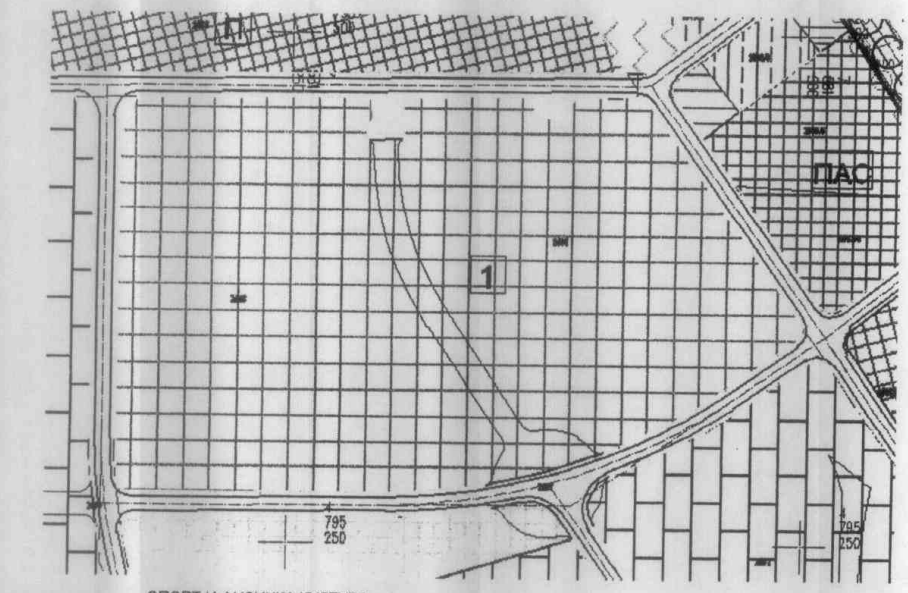
СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА:

- Спортско - рекреативни центар

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
намена - доминантна	спорт и рекреација
намена - допунска, могућа	трговина, угоститељство, здравство, комерцијалне услуге, занатске услуге, административне услуге
намена - забрањена	становање, производне делатности
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 60%
индекс изграђености грађевинске парцеле	до 2,1
услови за образовање грађевинске парцеле	величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима
остало	нема посебних напомена
УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА	
регулациона линија	регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене
грађевинска линија	-грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом -објекти могу бити увучени у односну на грађевинску линију предвиђену овим планским документом, уколико постоје разлози функционалне или естетске природе
осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
гранична линија зоне	уколико контактна зона није зона зелених површина, гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу ширине 3,00m, сем код објеката у ширем градском центру, у случајевима где то није могуће
остало	нема посебних напомена
ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ	
постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу прелазити регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 4,50m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објекат се поставља на минимум 3,50m од граница грађевинске парцеле
удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од објеката било које врсте изградње (осим од помоћних и сличних) не може бити мања од 5,00m
услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
највећа дозвољена спратност објеката	до П+3, могућа изградња подземних етажа, унутар трибина фудбалског стадиона спратност није ограничена
највећа дозвољена висина објеката	25m

услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
постављање ограде	грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 3,00m
паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место на 10 гледалаца и 1 паркинг место за аутобусе на 100 гледалаца
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање
услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област. У фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања терена, која ће дефинисати дубину и начин фундирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.
посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена
зелене и слободне површине	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле

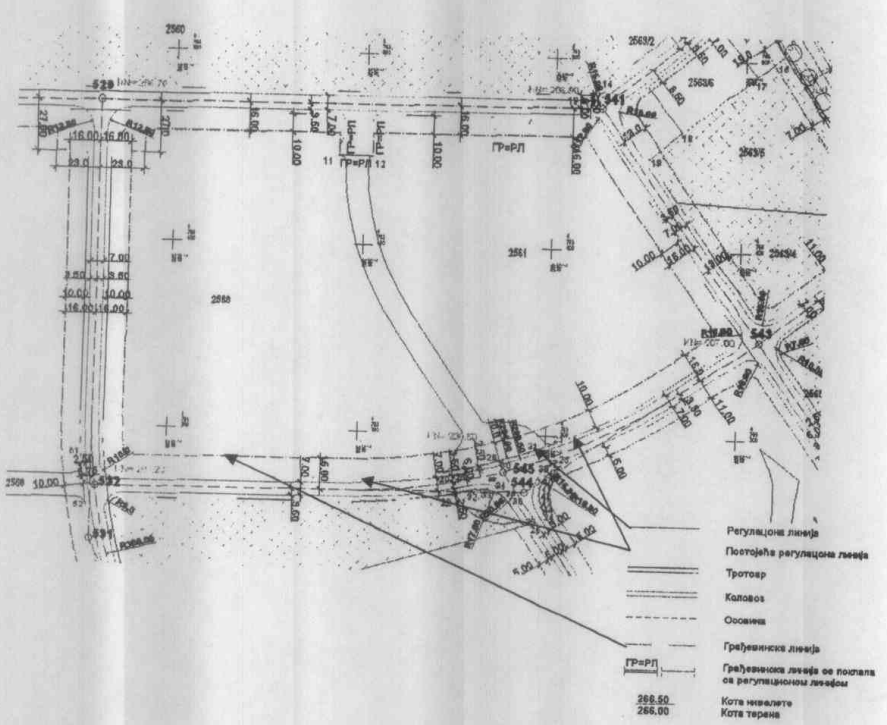
ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНИРАНА НАМЕНА



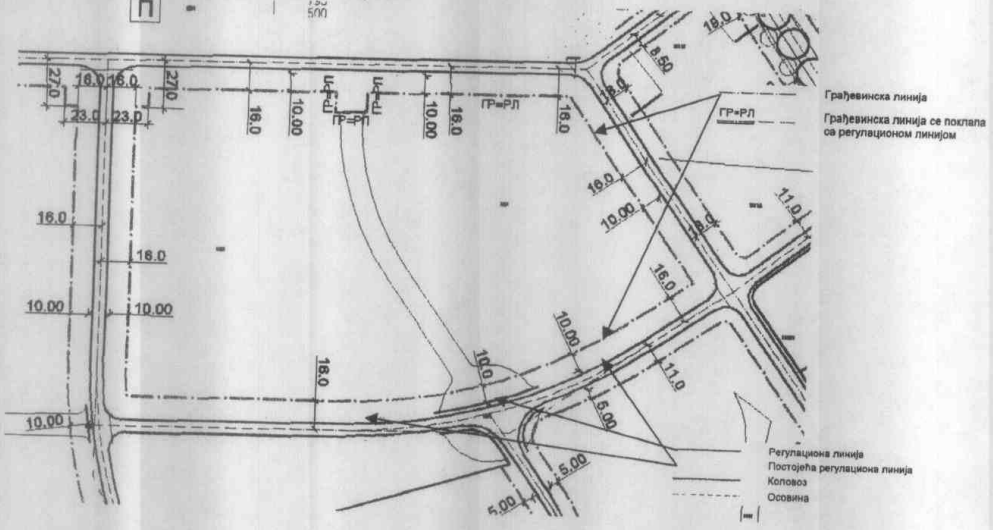
1 СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА

Спортско-рекреативни центар

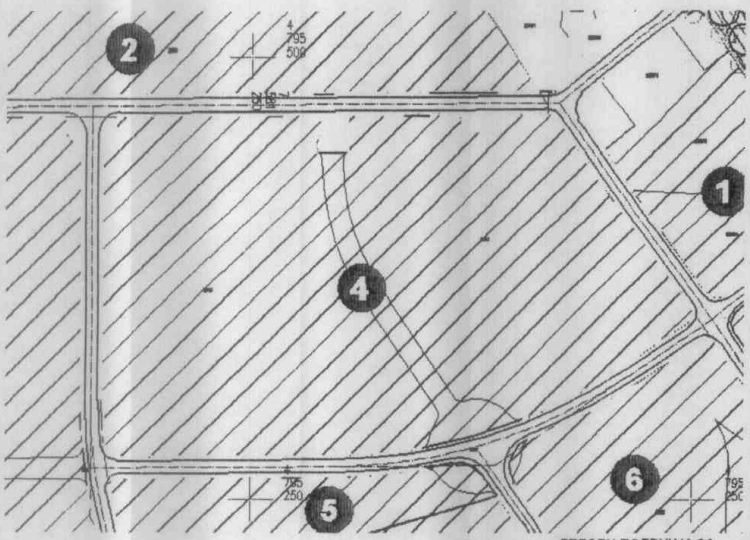
2. САОБРАЋАЈ



3. УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА



4. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА

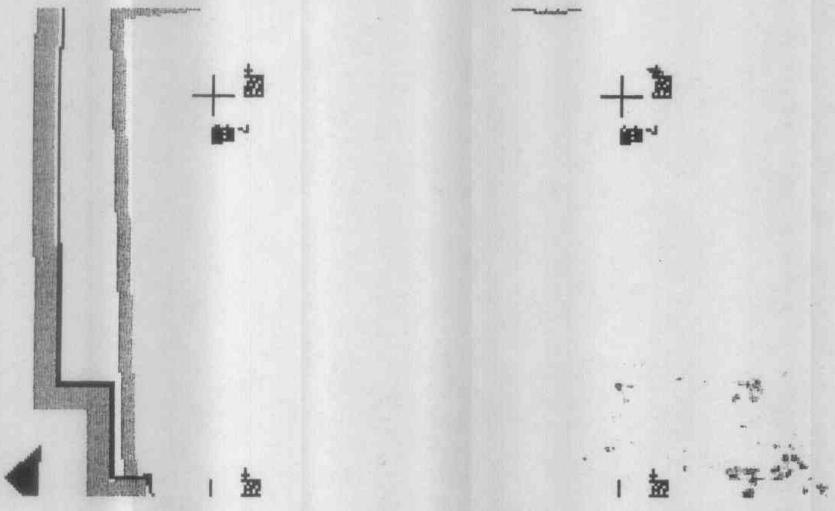


ДЕЛОВИ ПОДРУЧЈА ЗА ДАЉУ УРБАНИСТИЧКУ РАЗРАДУ

ЛОКАЦИЈЕ ЗА РАЗРАДУ УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТИМА:

4 Спортско-рекреативни центар

5. ОБЈЕКТИ И ЗОНЕ ЗАШТИТЕ



Граница заштите изворишта термалних вода

НАПОМЕНА:

У складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009, 24/11, 121/12, 132/14 и 145/14), потребно је **формирати грађевинску парцелу у складу са горе наведеним планским документом**

Катастарске парцеле број 8804, 2568/1 и 2561/1 КО Нишка Бања у захвату урбанистичке зоне Спортско - рекреативни центар за који се обавезно израђује урбанистички пројекат.

Ова информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Виши референт,

Небојша Арсеновић,грађ.тех.

СЕКРЕТАР СЕКЕКРЕТАРИЈАТА

Родољуб Михајловић,дипл.инж.грађ

АНЕКС 6.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ НИШ
Број :952-1/2017-1826
Датум :27.02.2017
Време :11:28:58

ИЗВОД
из листа непокретности број: 3115
К.О.: НИШКА БАЊА

Садржај листа непокретности

А лист	страна	1
Б лист	страна	1
В лист - 1 део	страна	нема
В лист - 2 део	страна	нема
Г лист	страна	1

НАЧЕЛНИК СЛУЖБЕ

Бобан Станковић, дипл.геод.инж.

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 3115 Катастарска општина: НИШКА БАЊА

Број парцеле	Број Згр.	Пошес или улица и кућни број	Начин коришћења и катастарска класа	Површина ха a m²	Катастарски приход	Врста земљишта
2561/1		ДОЊЕ ПОЉЕ	њИВА 2.класе	24 47	32.21	Градско грађевинско земљиште
2567/1		ВИДОЈА ЈОВАНОВИЋА ПРИЛАЗ 3	њИВА 2.класе	56 34	74.17	Градско грађевинско земљиште
2568/1		ДОЊЕ ПОЉЕ	њИВА 2.класе	24 30	31.99	Градско грађевинско земљиште
8804		ДОЊЕ ПОЉЕ	њИВА 2.класе	4 93 58	649.80	Градско грађевинско земљиште
			У К У П Н О :	5 98 69	788.18	

* Напомена
Овим изводом не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

11:28:57 27.02.2017

Б ЛИСТ - ПОДАЦИ О НОСИОЦУ ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 3115 Катастарска општина: НИШКА БАЊА

Презиме,име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
ГРАД НИШ, НИШ, НИКОЛЕ ПАШИЋА 24 (ЈМБГ:0309100?)	Својина	Јавна	1/1

* Напомена
Обим извода не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

11:28:57 27.02.2017

Г ЛИСТ - Подаци о теретима и ограничењима

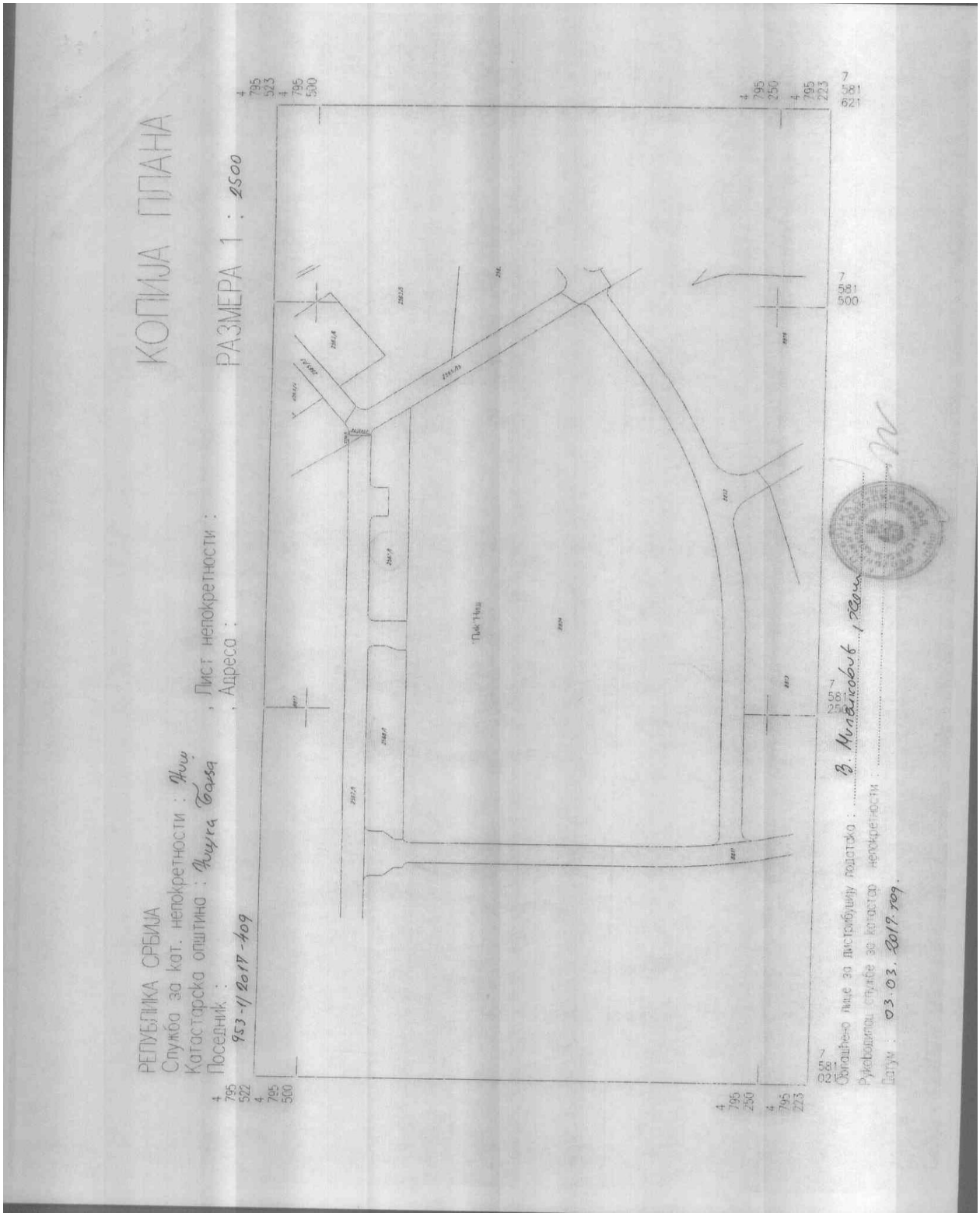
БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 3115 Катастарска општина: НИШКА БАЊА

Број парцеле	Број Згр.	Број Улаза	Број посеб. дела	Начин коришћења посебног дела објекта	Опис терета односно ограничења Врста терета, односно ограничења и подаци о лицу на које се терет односно ограничење односи	Датум уписа	Трајање
					ТЕРЕТА НЕМА		

* Напомена:
Овим изводом не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

11:28:58 27.02.2017

АНЕКС 7.


КОПИЈА ПЛАНА
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Службо за кат. непокретности : Ниш
Катастарска општина : Ћурчина Бара
Поседник :
953-1/2017-409
, Лист непокретности :
, Адреса :
РАЗМЕРА 1 : 2500
Пут 1Ниш
Овлашћено лице за дистрибуцију података :
Руководилац службе за катастар непокретности :
Датум : 03.03.2019.год.

АНЕКС 8.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
Експозитура Нишка Бања
Број: 122-464-08-00048/2017-И5А0Е
04.04.2017. године
Н и ш к а Б а њ а

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД НИШ
ГРАДСКА УПРАВА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Ниш

Предмет: Достава података у вези Вашег захтева бр. 1282/2017-04 од 31.03.2017. године

Поступајући по Вашем захтеву број 1282/2017-04 од 31.03.2017. године, који сте тражили да се утврди тржишна вредност грађевинског земљишта за кп.број 455/1 од 2447м2, кп.бр.**2568/1** од 2430м2 и кп.бр. **8804** од 49358м2 у КО Нишка Бања, а у складу са чл. 42 Закона о изменама и допунама Закона о експропријацији, обавештавамо Вас да је **просечна тржишна цена грађевинског земљишта, на дан достављања обавештења на датим парцелама износи 4 400,00 дин/м2.**

Тржишна вредност непокретности утврђена је према зони и локацији на којој се земљиште налази, сходно последњој Одлуци града Ниша о локалним комуналним таксама. Напомињемо да на тржишну вредност непокретности утичу и корективни елементи као што су; инфраструктурна опремљеност, односно неопремљеност земљишта, близина саобраћајница, близина објекта (школа, болница), класа земљишта, квалитет земљишта, већ обављена вештачења од стране вештака пољопривредне струке , на основу понуде и тражње, процена суседних општина и слично.

С поштовањем,

Референт

Јелена Миладиновић

Шеф експозитуре

Виолета Савић

АНЕКС 9.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД НИШ
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ
Број 317/2017-06
Дана 10.04.2017.год.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД НИШ
Канцеларија за локални економски развој и пројекте

предмет: обавештење
веза са : број 258/2017-25 од 29.03.2017.године

У вези са достављеним Нацртом Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини Града Ниша, испод тржишне цене, односно закупнине или без накнаде јавним надметањем, површине 54.235 мкв на локацији „Лозни калем“ у Нишу, обавештавамо вас да би оквиран износ доприноса за уређивање градског грађевинског земљишта износио око 55.000.000, 00 динара.

С поштовањем,

СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА
Родољуб Михајловић, дипл.инж.грађ.

АНЕКС 10.

СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ФИНАНСИЈЕ
Сектор изворних прихода локалне самоуправе

ПРОЈЕКЦИЈА ПРИХОДА БУЏЕТА ГРАДА НИША ЗА ПЕРИОД ОД 2017. ДО 2020.ГОДИНЕ ОД ИНВЕСТИЦИЈА НА ЛОКАЦИЈИ „ЛОЗНИ КАЛЕМ“

Ред. бр.	ЈАВНИ ПРИХОД	Од 01.07.2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	УКУПНО
1	2	4	5	6	7			8
1.	Порез на имовину (за објекат)		2.603.696,00	2.668.789,00	2.735.508,00	2.803.896,00	2.873.993,00	13.685.882,00
2.	Порез на имовину (за земљиште)	257.093,00	527.040,00	540.216,00	553.722,00	567.565,00	581.754,00	3.027.390,00
3.	Комунална такса за истицање фирме	28.000,00	56.000,00	56.000,00	56.000,00	56.000,00	56.000,00	308.000,00
	УКУПНО:	**285.093,00**	**3.186.736,00**	**3.265.005,00**	**3.345.230,00**	**3.427.461,00**	**3.511.747,00**	**17.021.272,00**

НАПОМЕНЕ:

Симулација је рађена према важећем Закону о порезима на имовину на дан 31.03.2017.године. Износ пореза утврђен на основу површине земљишта од 54.239 $м^2$ и објекта укупне површине 9.341 $м^2$ са предвиђеним почетком изградње у 2017.години, од када почиње опорезивање имовине (у 2017. години опорезује се само земљиште). Пореска основица утврђена на основу Решења о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2017.годину на територији Града Ниша. Грађевинско земљиште се налази у ШЕСТОЈ ЗОНИ, просечна цена за опорезивање грађевинског земљишта је 2.370,00 динара, а објеката 67.985,00. Усклађивање по годинама урађено на бази пројектоване инфлације од 2,5% годишње. Почетак опорезивања земљишта 01.01.2018.године. Стопа пореза 0.4%.

Комунална такса обрачуната за средње правно лице у складу са Одлуком о локланим комуналним таксама, за једну истакнуту фирму.

У Нишу, 31.03.2017.

Обрадила,

Нина Илић

СЕКРЕТАР ,

Данијела Спасовић

ПРОЈЕКЦИЈА ПРИХОДА БУЏЕТА ГРАДА НИША ОД ПОРЕЗА НА ЗАРАДЕ "ЛОЗНИ КАЛЕМ"

Динамика	Запошљавање	број лица ССС	Висина пореза на месечном нивоу по запосленом	Укупна висина пореза на месечном нивоу	Висина пореза на годишњем нивоу	Припадајући порез граду (77%)
1	2	3	4	5	6	7
2017	0	0	0	0	0	0
2018	40	20	2,534.00	50,680.00	608,160.00	468,283.20
2019	60	30	2,534.00	76,020.00	912,240.00	702,424.80
2020	80	40	2,534.00	101,360.00	1,216,320.00	936,566.40
2021	80	40	2,534.00	101,360.00	1,216,320.00	936,566.40
2022	80	40	2,534.00	101,360.00	1,216,320.00	936,566.40
				430,780.00	**5,169,360.00**	**3,980,407.20**

Динамика	Запошљавање	број лица ВСС	Висина пореза на месечном нивоу по запосленом	Укупна висина пореза на месечном нивоу	Висина пореза на годишњем нивоу	Припадајући порез граду (77%)
1	2	3	4	5	6	7
2017	0	0	0	0	0	0
2018	40	20	5,820.34	116,406.80	1,396,881.60	1,075,598.83
2019	60	30	5,820.34	174,610.20	2,095,322.40	1,613,398.25
2020	80	40	5,820.34	232,813.60	2,793,763.20	2,151,197.66
2021	80	40	5,820.34	232,813.60	2,793,763.20	2,151,197.66
2022	80	40	5,820.34	232,813.60	2,793,763.20	2,151,197.66
				989,457.80	**11,873,493.60**	**9,142,590.07**

Напомена: Симулација је рађена према тренутно важећем Закону о порезу на доходак на дан 04.04.2017.године

Обрадила:

Петковић Соња

Секретар

Даниела Спасовић

АНЕКС 11.

ГРАД НИШ
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за имовинско правне послове
БРОЈ:1395/17-04
ДАТУМ: 05.04.2017.године

Канцеларија за локални екомонски развој и пројекте

ПРЕДМЕТ:Обавештење и достава документације
ВЕЗА: Ваш бр. 257/17 од 29.03.2017. године

Поступајући по вашем захтеву под горњим бројем, којим сте се обратили овом Секретаријату ради доставе документације у циљу израде Елебората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини Града Ниша на локацији „Лозни калем“ у Нишу, достављамо вам следећу документацију:

-листове непокретности за катастарке парцеле бр. 2561/1 од 2447м2, бр.2568/1 од 2430м2 и бр.8804 од 49358м2, КО Нишка Бања,

-Информацију о локацији бр.353-1/2010-2017-06 од 13.03.2017. године,

-Процену тржишне вредности катастарских парцела у КО Нишка Бања,

-нацрт текста Огласа о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини.

Нацрт Огласа је сачињен сходно одредбама Уредбе о о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности („Сл.гласник РС“ бр.61/2015 и 88/15), у којој је у члановима 11, 15, 17 и 18. наведено да се отуђење по цени мањој од тржишне или без накнаде спроводи прикупљањем писаних понуда јавним огласом, те је исто предвиђено и нацртом Огласа.

Чланом 10.наведене Уредбе, прописано је да износ умањења тржишне вредности цене, за пројекта економског развоја из лана 7 ства 1 тачка 1) Уредбе, не може бити мањи од очекиваног износа увећања јавних прихода, по основу реализације тог пројекта односно инвестиције, у периоду од пет година од почетка реализације. Обзиром да ће се очекивани износа увећања јавних прихода, по основу реализације пројекта односно инвестиције, утврдити Елборатом о оправданости отуђења, након утврђивања истог биће испуњени услови да се одреди износ умањења тржишне вредности земљишта и да се исти предвиди Огласом, те из наведених разлога у нацрту Огласа који достављамо тај податак није наведен.

Чланом 9. наведене Уредбе дефинисано је да су пројекти локалног економског развоја пројекти од посебног значаја за реализацију привредног развоја Републике Србије и локалног економског развоја, чијом реализацијом се повећава број запослених у привреди за најмање 1% и сразмерно увећавају јавни приходи. Ставом 2 истог члана прописано је да-када јединица локалне самоуправе у свом саставу има градске општине, проценат повећања броја запослених из става 1. овог члана односи се на градску општину.

Поред наведеног, ставом 4 истог члана Уредбе, прописано је-да је стицалац права својине на грађевинском земљишту из става 3. овог члана (за изградњу објеката из члана 7. став 1 тачка 1) објекта у функцији реализације инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој), дужан да у року од три године од дана судске овере уговора о отуђењу грађевинског земљишта, на свака два ара отуђеног грађевинског земљишта, запосли најмање једно лице на неодређено време.

Како се став 1 и 2 члана 9. Уредбе односе на повећање броја запослених у привреди, као што је и истакнуто, а да се став 4 односи на обавезу прибавиоца грађевинског земљишта, потребно је предвидети обавезу прибавиоца према наведеним одредбама.

Увидом у писмо о намерама од 14.03.2017. године, које је достављено овом Секретаријату и на основу кога је иницирано спровођење предметног поступка, утврђено је да је подносилац истог изразио намеру да запосли најмање 40 лица на неодређено време и 80 лица на одређено време у току летње сезоне.

Обзиром да укупна површина предметног грађевинског земљишта износи 54235м2 односно 5ха 42а 35м2, у конкретном случају односно према постојећој површини предметне локације-на свака два ара потребно је да прибавилац запосли укупно 271. радника на неодређено време.

Општи услови, начин и рок подношења понуда утврђени су у складу са одредбама Одлуке о грађевинском земљишту ("Службени лист Града Ниша", бр. 18/16), којом је прописано да су услови за спровођење поступка прикупљања понуда испуњени уколико се на јавни оглас пријави само један учесник, у ком случају се грађевинско земљиште отуђује под условом да је учесник понудио најмање почетни износ цене.

Према наведеном, неопходно је да се Огласом предвиди почетна цена, а која мора бити усклађена са напред цитираним чланом 10. Уредбе Владе РС.

У складу са наведеним, потребно је да нас обавестите да ли ће се предметни поступак отуђења спровести по цени мањој од тржишне или без накнаде, обзиром да исто није прецизирано у достављеној документацији.

По пријему података о комуналној опремљености предметних катастарских парцела од надлежних комуналних предузећа, доставићемо вам допуњен нацрт текста Огласа.

По пријему обавештења Агенције за реституцију о томе да ли је за предметне катастарске парцеле поднет захтев за враћање имовине сходно Закону о враћању одузете имовине и обештећењу („Сл.гласник РС“ бр. 72/2011, 108/2013, 142/2014 и 88/2015), о истом ћемо вас без одлагања обавестити, ради даљег поступања.

Указујемо и да је чланом 6. прописана обавеза подношења пријаве државне помоћи Комисији за контролу државне помоћи, и то пре прибављања претходне сагласности Владе, у складу са законом којим се уређује контрола државне помоћи и подзаконским актом донетим на основу тог закона.

С поштовањем,

С е к р е т а р

Анђелија Стаменковић,
дипл.правник