



ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА

**ЈП ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ
НИШ**



**ТРЕЋЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ
ЦРВЕНИ КРСТ - ПРВА ФАЗА
(парцијалне измене)**

**- НАЦРТ ПЛАНА –
(коригован)**

Ниш, 2021. година



**ГРАД НИШ
СКУПШТИНА ГРАДА**

**ТРЕЋЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ
ЦРВЕНИ КРСТ - ПРВА ФАЗА
(парцијалне измене)**

- НАЦРТ ПЛАНА -

**НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА
Град Ниш**

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА
ГРАДСКА УПРАВА
ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО**

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Руководилац израде плана,

Директор,

Мр Мирољуб Станковић, дипл.инж.арх.

бр. лиценце 200 0008 03

мр Мирољуб Станковић

Ниш, 2021. година

НА ИЗРАДИ ТРЕЋИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ЦРВЕНИ КРСТ - ПРВА ФАЗА (парцијалне измене), УЧЕСТВОВАЛИ СУ:

НАРУЧИЛАЦ: Град Ниш

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО

ОБРАЂИВАЧ: ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

СТРУЧНИ ТИМ

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

мр Мирољуб Станковић, бр. лиценце 200 0008 03

Полазне основе, урбанизам: Јелена Ђорђевић, дипл.инж.арх.

Саобраћај: Слободан Мицић, дипл.инж.грађ.
Владимир Богдановић, дипл.инж.грађ.
Милан Милојевић, маст.инж.саоб.

Геодезија: Зорица Голубовић, инж.геод.
Сања Николић, геод.тех.

Техничка подршка: Вања Богдановић, тех.
Марко Томовић, мат.гимн.
Синиша Станковић, маш.тех..

Д и р е к т о р,

мр Мирољуб Станковић, дипл.инж.арх.

С а д р ж а ј

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ	1
-----------------------	---

1. ОПШТИ ДЕО

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ТРЕЋИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА.....	2
1.2. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА.....	3
1.3. ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ТРЕЋИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА	6
1.4. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ УСЛОВА И ПОДАТАКА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА ...	7

2. ПЛАНСКИ ДЕО

8

3. САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА

8

4. САДРЖАЈ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ.....

8

5. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

9

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

В. ДОКУМЕНТАЦИЈА

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10- одлука УС, 24/11, 121/12 – одлука УС, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др.закон и 9/20) и члана 37. Тачка 6. Статута Града Ниша („Службени лист Града Ниша“, бр. 88/08, 143/16 и 18/19),

Скупштина Града Ниша, на седници одржаној ____ . ____ .2021. године, донела је

**ТРЕЋЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ
ЦРВЕНИ КРСТ - ПРВА ФАЗА
(парцијалне измене)
- НАЦРТ ПЛАНА -**

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Изради Трећих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст - прва фаза (парцијалне измене), у даљем тексту: Треће измене и допуне Плана, приступа се на основу Иницијативе Главног урбанисте Града Ниша бр. 1-50/2019-02 од 18.11.2019. године и Одлуке о изради Трећих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст - прва фаза ("Сл.лист града Ниша", бр. 102/2012, 118/2018 и 44/2019) и на основу Програма развоја Града Ниша за 2019. годину („Службени лист Града Ниша“, бр. 126/2018), поглавље „2.1. Студијска, урбанистичка и планска документација – уређење простора“.

Треће измене и допуне Плана израђују се за део грађевинског подручја у обухвату Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025 ("Сл.лист града Ниша", бр. 43/11, 136/16 и 26/18), у даљем тексту: **ГУП Ниша 2010-2025**, односно у дефинисаном обухвату Плана генералне регулације подручја градске општине Црвени Крст - прва фаза (Службени лист Града Ниша“, број 111/2012, 90/15, 136/2016 и 66/2018), у даљем тексту: **План генералне регулације**.

Циљ израде Трећих измена и допуна Плана је преиспитивање планских решења у складу са новонасталим потребама и актуелном проблематиком уређења и изградње простора.

Треће измене и допуне Плана обухватају **3 целине (А, Б и В)**.

Трећим изменама и допунама плана утврђена је **претежна намена површина** у целинама које су предмет измена, утврђене су **површине јавне и остале намене; трасе, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску и комуналну инфраструктуру; целине за даљу урбанистичку разраду**. Дефинисана су правила уређења простора и правила грађења објеката на простору у обухвату парцијалних

измена Плана, која ће представљати плански основ за израду техничке документације за изградњу планираних објеката и реконструкцију постојећих објеката.

План садржи:

- Текстуални део;
- Графички део.

Решења у погледу концепције, претежне намене, уређења, коришћења и заштите простора, базирају се на решењима ГУП Ниша 2010-2025, на основу којих ће се, уз поштовање постојећег стања коришћења простора, на што рационалнији начин плански уредити предметни обухват.

На основу претходно сагледаних и утврђених критеријума за потребе Плана генералне регулације Градске општине Црвени крст – прва фаза (Службени лист Града Ниша, бр. 102/2012, 118/2018 и 44/2019), извршена је анализа критеријума за одређивање могућих значајних утицаја Трећих измена и допуна Плана на животну средину, на основу које је Градска управа града Ниша, Секретаријат за планирање и изградњу, уз претходно мишљење Секретаријата за заштиту животне средине, донела **Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја Трећих измена и допуна Плана генералне регулације подручја градске општине Црвени Крст - прва фаза –парцијалне измене** (бр. 353-1668/2019-06 од 19.12.2019. године) **на животну средину** ("Сл.лист града Ниша", бр.66/18).

I ОПШТИ ДЕО

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

Правни основ за израду Трећих измена и допуна Плана представља:

- **Закон о планирању и изградњи** ("Сл.гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 и 37/2019– др.закон и 9/20) и члан 37. Статута града Ниша (Службени лист Града Ниша, бр. 88/2008, 143/2016 и 18/2019).
- **Одлука о изради Трећих измена и допуна Плана** генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст - прва фаза („Сл.лист града Ниша", бр. 102/2012, 118/2018 и 44/2019).
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 32/19).

Плански основ за израду Трећих измена и допуна Плана представља Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025 ("Сл.лист града Ниша", бр. 43/11, 136/16 и 26/18). За потребе планске документације Трећих измена и допуна плана, плански основ је и **План генералне регулације подручја Градске општине Црвени крст – прва фаза** (Службени лист Града Ниша“, број 111/2012, 90/15, 136/2016 и

66/2018), „План генералне регулације обилазне пруге на подручју Града Ниша“ (Службени лист Града Ниша“, број 55/2016), као и План детаљне регулације стамбеног комплекса „Ардија“ (Службени лист Града Ниша“, број 100/2019).

1.2. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

1.2.1. Извод из ГУП Ниша 2010-2025, „Плана генералне регулације подручја ГО Црвени крст – Прва фаза“, „ПГР обилазне пруге на подручју Града Ниша“ и ПДР комплекса Ардија“ - обавезе, услови и смернице.

Треће измене и допуне Плана израђују се у делу обухвата Плана генералне регулације Црвени Крст – прва фаза, ("Службени гласник РС, 102/2012, 118/2018 и 44/2019), у делу просторне целине Ж, која је Планом генералне регулације подручја ГО Црвени крст – Прва фаза предвиђена за даљу разраду. Генералним урбанистичким планом, обухват Трећих измена и допуна Плана, део је просторне целине ЦК-18-32 (КО Ниш-Црвени Крст). Подручје Трећих измена и допуна Плана се налази у делу КО Црвени крст између великих саобраћајних потеза, и то, северно од обухвата пролази пруга регулисана „Планом генералне регулације обилазне пруге на подручју Града Ниша“, као и Државни пут IА реда бр.4 (аутопут Е-80). Јужно од обухвата пролази Булевар Никола Тесла, а обухват „пресеца“ и новопланирани Сомборски булевар.

Подручје Трећих измена и допуна Плана обухвата подручје укупне површине **12,03 ha**.

Обухват планског подручја се налази у северозападном делу Града Ниша, на 2,1km ваздушном линијом од центра Ниша, односно у југоисточном делу Градске општине Црвени крст. Пресеца га правцем са југоистока ка северозападу новопланирани део Сомборског булевара. На југозападу је Булевар Никола Тесла. На југу предметног планског обухвата налази се комплекс посебне намене и Планом детаљне регулације разрађен стамбени комплекс „Ардија“. На северу предметног планског подручја је подручје које је под ПГР обилазне пруге на подручју Града Ниша.

ГУП-ом Ниша 2010-2025, као планским документом вишег реда, сагледани су потенцијали града, правци развоја јавних служби, саобраћаја, инфраструктуре, пословних зона, становања и туризма, уз дефинисање мера заштите простора и животне средине и утврђене су концепције развоја, уређења простора и грађења на планском подручју, као и критеријуми, смернице, урбанистички нормативи и решења за изградњу, реконструкцију и заштиту простора за временски период до 2025. године.

Основном концепцијом путне и уличне мреже предвиђено је формирање **саобраћајног прстена** око ужег градског језгра, ради растерећења центра града од теретног и транзитног саобраћаја. Траса прстена иде следећим саобраћајницама: са југа новопланирана траса Јужног булевара (од Трга Мије Станиславовића, трасом постојеће пруге до насеља Делијски Вис), са истока траса булевара Медијана до везе са улицом Сомборска, са севера улица Сомборска (од Булевара Медијана до Булевара Никола Тесла) и са западне стране део Булевара 12. фебруар и новопланирана веза са Тргом Мије Станиславовића.

Предметне измене Плана уско су повезане и са принципима по којима су рађени планови на подручју ГО Црвени крст и који су територијално повезани са

подручјем на коме се раде измене: ПГР подручја ГО Црвени крст – Прва фаза, ПГР обилазне пруге на подручју Града Ниша. На предметне Измене Плана утицај има и ПДР комплекса „Ардија“, иако план нижег ранга, али план који је разрадом поменутог подручја трасирао наставак Сомборског булевара и „наговестио“ положај новог кружног тока, који ће овим Нацртом плана бити плански измештен са позиције подручја ПГР обилазне пруге на другу позицију (прилог: Намена површина).

ПДР комплекса „Ардија“ је трасу дела Сомборског булевара дефинисао, до његовог краја, и тиме наговестио предметне измене Плана, али све је урађено у складу са новонасталим потребама, приликама и сазнањима, а планска хијерархија није нарушена. Нова регулација дела Сомборског булевара, кроз подручје комплекса „Ардија“, има велике аргументе. Циљ је био „избећи“ потенцијално археолошко налазиште јер како наводе из Завода за заштиту споменика културе Ниш, у североисточном делу предметног плана, на к.п. 3428/1, 3428/2, 3428/3, 3429/1, 3429/2, 3429/3, 3430, 3432/1, 3432/2, 3432/3 и др. налази се структура **кружне форме која по научној и стручној археолошкој литератури може да представља амфитеатар Наисуса, а „старом“ трасом би Сомборски булевар и плански и у пракси прошао преко непокретног културног добра**. Решењем које је ПДР Ардија понудио и које је планском процедуром и усвојено од стране Скупштине Града Ниша, створили су се услови и да се гради стамбено насеље, и да се заврши булевар, и да се на извесној позицији раде археолошка истраживања. Иначе, западно и северозападно од Ардије, а и на подручју саме „Ардије“, како наводе из Завода за заштиту споменика културе Ниш, постоје бројна и богата **невалоризована археолошка налазишта**, као што су Грађевина са мозаиком на Коњском гробљу, или археолошки локалитет „Мали Рибник“.

Увидом у ПГР подручја ГО Црвени крст – Прва фаза, а у вези са археолошким локалитетима, **евидентирани археолошки локалитети** (Коњичко гробље на простору Пантелејске касарне; Мали Рибник, Велики Рибник, археолошки локалитети у саставу споменика културе Нишка Тврђава), на којима се очекује проналажење археолошких остатака, не могу бити адекватно валоризовани пре завршених истраживачко-рестаураторских радова. Ради њихове адекватне заштите, обавеза је инвеститора да обавести Завод за заштиту споменика културе у Нишу и обезбеди конзерваторски надзор, непосредно пре извођења било каквих земљаних радова на дубини већој од 30см. У случају да се наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, неопходно је без одлагања прекинути радове и предузети мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и положају на коме је откривен.

Даље је истом планском документацијом наведено да ће се **третман непокретних културних добара** заснивати на одредбама Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" број 71/94), прописаних мера и услова чувања, коришћења и одржавања из Акта о утврђивању непокретног културног добра, одредбама овог Плана и условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

У складу са наведеним, истичу се неке **мере заштите непокретних културних добара** и заштићене околине **непокретног културног добра**.

- Опште мере заштите непокретних културних добара

1. Обезбедити услове за чување, трајну заштиту и презентацију у изворној или одговарајућој намени на начин и под условима који неће ни у чему угрозити основна

- споменичка својства;
2. Остварити заштиту кроз документацију као обавезни, примарни вид заштите израдом потпуне стручне и техничке документације свих непокретних културних добара евидентираних непокретности;
 3. Забрана извођења радова који могу променити њихов облик, природу или изглед без претходно прибављених услова и сагласности надлежног завода за заштиту споменика културе, као и услова и одобрења на основу прописа о планирању простора и изградњи објеката;
 4. Непокретна културна добра не смеју се користити у сврхе које нису у складу са њиховом природом, наменом и значајем нити на начин који може довести до њиховог оштећења;
 5. Све интервенције подлежу прибављању услова за израду инвестиционо-техничке документације и сагласности на израђену документацију од надлежног органа за заштиту споменика културе.
 6. Приликом извођења реконструкција у амбијентима са споменичким вредностима, у највећој могућој мери успоставити хармоничан просторни склад пројектовањем у контексту, ослањањем на споменичке вредности наслеђа у окружењу.

Заштићена околина непокретног културног добра је простор око тог добра од значаја за његову заштиту и адекватну презентацију. За непокретна културна добра, за која Актом о утврђивању, обухват заштићене околине није јасно дефинисан, као и за евидентираних непокретности, до окончања поступка за утврђивање евидентираних непокретности за непокретна културна добра, планерска, прелиминарна заштићена околина непокретних културних добара, обухватаће катастарске парцеле које се граниче, или се налазе у близини катастарских парцела на којима се они налазе.

- Опште мере заштите заштићене околине

1. Заштићена околина у погледу предузимања мера заштите и свих других интервенција ужива исти третман и обавезу прибављања конзерваторских услова као непокретна културна добра;
2. Забрана препарцелације постојећих грађевинских парцела у њеном обухвату;
3. Обавеза извођење претходних археолошких ископавања, заштитних радова и враћања терена у првобитно стање по окончању радова у случају подземног извођења инфраструктуре;
4. Забрана складиштења материјала, формирања депонија и производних постројења у њеном обухвату.

У обухвату заштићене околине, након завршених истраживачко-конзерваторских радова, могуће је уређење простора у функцији истраживања, заштите и презентације непокретног културног добра. **У случају грађевинских интервенција, водити рачуна да оне не ремете експозицију и адекватан доживљај непокретног културног добра, нити да својим карактером, обликом или габаритом доминирају над њиме.**

За подручје археолошких ископавања, израда урбанистичких пројеката обавезна је уколико је ископана површина **већа од 600m²** и у свим случајевима где су са сигурношћу утврђени и откопани габарити целог објекта.

Графички приказ подручја за које је обавезна израда урбанистичких пројеката дат

је на прилогу П5) Начин спровођења плана.

Надлежна управа приликом спровођења Плана, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површине јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локације, може код сложених и специфичних локација наложити израду урбанистичког пројекта и ако то планским документом није предвиђено. Ово се неће сматрати изменом, односно одступањем од Плана.

1.3. ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ТРЕЋИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

Треће измене и допуне Плана обухватају површину од 12,03ha.

Постојеће грађевинско подручје обухвата неуређено и неизграђено грађевинско земљиште, делом у приватној, а делом у јавној и државној својини. На подручју захвата Трећих измена и допуна Плана не постоји диференцирана саобраћајна мрежа па нису ни прецизно дефинисане површине јавне намене а ни површине осталих намена. Развој нових саобраћајних траса и регулације условљава планска решења нових булевара, њихове правце, планска решења нових кружних токова.

Граница грађевинског подручја поклапа се са границом Трећих измена и допуна Плана.

Треће измене и допуне Плана обухватају три целине, А, Б и В. Целине које су предмет измена позициониране су у северном и североисточном делу обухвата планског подручја ГО Црвени крст – Прва фаза. Целина А је на самом северозападу планског обухвата ПДР комплекса „Ардија“, а целина „Б“ је на самом североистоку планског обухвата ПДР комплекса „Ардија“. Целина „В“ се налази на северу планског подручја ГО Црвени крст – Прва фаза, северно од планиране трасе железничке пруге, јужно од државног пута IА реда, и такођећи уз њега, и западно од Хумског потока.

Опис границе Трећих измена и допуна Плана

Граница целине А почиње у граничној тачки 3409/3 и 3421/4 КО Ниш-Црвени Крст, од ове тачке ка југоистоку прати северну границу катастарских парцела бр: 3421/4,3; 3422/8; 3422/7; источну границу катастарских парцела бр: 3422/7; 3421/5; северну границу катастарске парцеле број 3426/2, и даље истим правцем планираном северном регулационом линијом пресеца катастарску парцелу број 3426/1. У прелому на југоисток источном границом катастарских парцела бр: 3426/1; 3427; 3434/1,2; до граничне тачке катастарских парцела број 3434/2 и 3435/2, од ове тачке ка северозападу северном границом катастарских парцела број 3469/2 и 3469/1 до граничне тачке катастарских парцела број 3415 и 3469/1, у прелому на југозапад источном границом катастарских парцела бр: 3384/1, 3387/1 до граничне тачке катастарских парцела број 3387/2 и 3500/6, правцем југоистока делом северном границом катастарске парцеле број 3500/7 до пресека са планираном регулационом линијом. Одавде ка југоистоку планираном источном регулационом линијом пресеца катастарске парцеле бр: 3500/7; 3387/1; планираном регулационом линијом кружног тока од северне преко источне и јужне границе пресеца катастарске парцеле бр: 3500/9; 3500/14; и даље правцем

југоистока планираном источном регулационом линијом пресеца катастарске парцеле бр: 3500/14; 3387/1; 3504; 3503 до пресека са регулацијом по катастру парцела број 2922/66 (Булевар Никола Тесла). Одавде ка северозападу североисточном границом парцела бр: 2922/66; 3396/1,2; 3344/3; 3343; 3342/4; 3339/4; у прелому на северозапад под правим углом пресеца катастарске парцеле бр: 3352 и 3338, правцем североистока северном постјећом регулационом линијом, северном планираном регулационом линијом кружног тока, северном постјећом регулационом линијом до граничне тачке катастарских парцела број 3411/1 и 3411/2, и даље истим правцем северозападном границом катастарских парцела бр: 3411/2; 3410/2; 3409/4; планираном регулационом линијом, ка истоку делом северном границом катастарске парцеле број 3409/3 до почетне тачке.

Граница целине Б дефинисана је преко координата тачака $Y=7573572.65$, $X=4799622.45$; $Y=7573575.33$, $X=4799622.18$; $Y=7573577.65$, $X=4799623.11$; $Y=7573579.73$, $X=4799625.07$; $Y=7573605.27$, $X=4799616.16$; $Y=7573601.91$, $X=4799610.51$; $Y=7573536.52$, $X=4799634.77$; $Y=7573559.31$, $X=4799614.32$.

Граница целине В почиње у граничној тачки катастарских парцела број 993 и 994 КО Ниш-Црвени Крст, од ове тачке ка југоистоку северном границом катастарске парцеле број 994; источном границом катастарске парцеле бр: 994; 993; северном границом катастарских парцела бр: 996; 997; 998; источном границом катастарске парцеле број 998 до пресека са планираном регулационом линијом. Одавде ка северозападу планираном северном регулационом линијом делом јужном границом катастарске парцеле број 996 до граничне тачке катастарских парцела број 996 и 1001, од ове тачке ка североистоку западном границом катастарских парцела број 996 и 993, северном границом катастарске парцеле број 993 до почетне тачке.

У обухват Плана улазе следеће катастарске парцеле КО Ниш-Црвени Крст:

- **целе катастарске парцеле:** 993, 994, 3314/2, 3342/3, 3344/1, 3345, 3346, 3347, 3348, 3349, 3350, 3351/1, 3351/2, 3355, 3356/1, 3356/2, 3357/1, 3357/2, 3358, 3359, 3360, 3361/1, 3361/2, 3362, 3363/1, 3363/2, 3364/1, 3364/2, 3365, 3366, 3367/1, 3367/2, 3368/1, 3368/2, 3370, 3371/1, 3371/2, 3372/1, 3372/2, 3373, 3376, 3377/1, 3377/2, 3378/1, 3378/2, 3379, 3382, 3383/1, 3383/2, 3384/1, 3384/2, 3385, 3388/1; 3388/2; 3389, 3390, 3391, 3392, 3393, 3394, 3339/3, 3395, 3397, 3398, 3399, 3400, 3401, 3402, 3403, 3404, 3405, 3405, 3406, 3407, 3408, 3409/4, 3410/2, 3411/2, 3412, 3413, 3414, 3415, 3416/1, 3416/2, 3417/1, 3417/2, 3417/3, 3418/1, 3418/2, 3419/1, 3419/2, 3420, 3421/3, 3421/4, 3422/8, 3426/2, 3427, 3428/1, 3428/2, 3428/3, 3428/4, 3429/1, 3429/2, 3429/3, 3430, 3431, 3432/1, 3432/2, 3432/3, 3433/1, 3433/2, 3434/1, 3434/2, 3498/7, 3511.

- **делови катастарских парцела:** 996, 997, 998, 3352, 3369/1, 3374, 3375, 3380, 3381, 3387/1, 3426/1, 3496, 3500/7, 3500/9, 3500/14, 3504, 9977.

1.4. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ УСЛОВА И ПОДАТАКА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА

МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ СЕКТОР ЗА МАТЕРИЈАЛНЕ РЕСУРСЕ И УПРАВА ЗА ИНФРАСТРУКТУРУ 11 000 БЕОГРАД Немањина 15	ЈКП "ДИРЕКЦИЈА ЗА ЈАВНИ ПРЕВОЗ ГРАДА НИША" 18 000 НИШ Генерала Милојка Лешјанина бр.8
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ 11 000 Београд Немањина 22-26	ЈП "СРБИЈАГАС" 21 000 НОВИ САД Ул. Народног фронта 12
ЈКП "ГРАДСКА ТОПЛАНА" НИШ 18 000 НИШ Ул. Благоја Паровића бр. 3	ЈП ТРАНСНАФТА 11 000 БЕОГРАД Ул. Бјелановићева 2
ЈКП ЗА ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈУ "НАИССУС" НИШ 18 000 НИШ Ул. Кнегиње Љубице 1/І	"ТЕЛЕНОР" д.о.о. 11 070 НОВИ БЕОГРАД Омладинских бригада 90
ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ - Радна јединица у Нишу - 18 000 НИШ Ул. Вождова 14/ІІ	"VIP MOBILE" д.о.о. 11 070 НОВИ БЕОГРАД Омладинских бригада 21
ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ 18 000 НИШ Ул. Добричка 2	ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА СРБИЈЕ "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Д.О.О. БЕОГРАД ОГРАНАК "ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА НИШ" 18 0000 НИШ Булевар др Зорана Ђинђића 46а
ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ А.Д. "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА", РЕГИЈА НИШИЗВРШНА ЈЕДИНИЦА НИШ -Служба за планирање и развој Ниш - 18 000 НИШ Ул. Вождова 11	ЈП "ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ" ДИРЕКЦИЈА ЗА ПРЕНОС ЕЛЕКТРИЧНЕ ЕНЕРГИЈЕ -Погон техника- 18000 БЕОГРАД Ул. Кнеза Милоша 11

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША- СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ <u>18 000 НИШ</u> Ул. Николе Пашића 24	СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ <u>18 000 НИШ</u> Ул. Николе Пашића 24
ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ГАСОВОДНИХ СИСТЕМА, ТРАНСПОРТ И ПРОМЕТ ПРИРОДНОГ ГАСА, А.Д. "ЈУГОРОСГАЗ" <u>11 000 БЕОГРАД</u> Ул. Змај Јовина 8-10	ЈП ПТТ САОБРАЋАЈА "Србија" РЈ ПОШТАНСКОГ САОБРАЋАЈА "Ниш" <u>18000 Н И Ш</u> Ул. Вождова 13а
ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА НИША <u>18 000 НИШ</u> Ул. 7. јули бр.6	МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ - Управа за ванредне ситуације у Нишу - <u>18 000 Н И Ш</u> Ул. Војводе Мишића 56
МИНИСТАРСТВО ЗДРАВЉА Сектор за инспекцијске послове Одељење за санитарну инспекцију Одсек за санитарни надзор Ниш	СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ, ЕНЕРГЕТИКУ И САОБРАЋАЈ <u>18000 Н И Ш</u> Ул. Вожда Карађорђа 24
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ДЕЧЈУ И СОЦИЈАЛНУ ЗАШТИТУ <u>18000 Н И Ш</u> Ул. Пријездина 1	СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ <u>18000 Н И Ш</u> Ул. Вожда Карађорђа број 16
 Институције које нису доставиле тражене услове и податке	 Институције које су доставиле тражене услове и податке

II ПЛАНСКИ ДЕО ТРЕЋИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

ТЕКСТ ТРЕЋИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

- ПОЈАШЊЕЊА ТРЕЋИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

Треће измене и допуне Плана обухватају три целине: „А“, „Б“ и „В“.

Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025 („Сл.лист града Ниша“, бр. 43/11, 136/16 и 26/18) су на подручју Трећих измена и допуна Плана предвиђене површине осталих намена:

Становање (Б.1.) и то:

- Становање великих густина у градском подручју (Б.1.1.),
- Становање средњих густина у градском подручју (Б.1.2.)

Пословне и радне зоне (Б.3.) и то:

- Пословно – трговински комплекс (Б.3.3)

Спорт и физичка култура (А.1.5.) и то:

- Спортски терен (А.1.5.3).

У северном и североисточном делу целине „А“, предметног Плана, ГУП – ом је предвиђена намена површине – Пословно – трговински комплекс, међутим, детаљном разрадом површине војног полигона „Ардија“ и усвојеним ПДР – ом стамбеног комплекса „Ардија“, детаљније се зашло у проблематику поменутог локалитета и околине, па тако у наведеном делу предметног Плана, северозападно од комплекса „Ардија“, а према условима Завода за заштиту споменика културе Ниш који су издати током израде ПДР Ардија, а и изнова за Треће измене и допуне Плана, прописан је неопходан конзерваторски надзор и потребно је спровести **истраживачко – рестаураторске радове**. У делу предметног Плана, северозападно од Ардије, сасвим је извесно да постоји археолошко налазиште на шта указују и изохипсе топографског плана каскадно распоређене и као такве дају слику могућег амфитеатра који се „крије“ под земљом, а структура кружне форме по научној и стручној археолошкој литератури може да представља амфитеатар Наисуса (детаљније о свему је образложено у тачки **1.2. Обавезе, услови и смернице из планског документа вишег реда, овог Плана.**

На основу Акта (бр.1136/2, 13.09.2018.) о условима чувања, одржавања, коришћења и утврђеним мерама заштите културних добара и добара која уживају претходну заштиту, Завод за заштиту споменика културе Ниш прецизирао је сазнања која имају. Наведено је да се и археолошко налазиште „Римска грађевина са мозаиком на Коњичком гробљу“ (вила са мозаицима) налази на к.п. 3500/1 КО Ниш – Црвени Крст и то у њеном западном делу, што је недалеко од подручја Трећих измена Плана, уз границе целине „А“.

Из завода за заштиту споменика прецизирају даље и детаље, и предлажу да се кроз План пропишу следеће мере, које ће се имплементирати у текст Трећих измена и допуна Плана.

Намена површине која је предвиђена на локацији потенцијалног археолошког налазишта и део је целине „А“, локација северно од Сомборског булевара, МЕЊА СЕ

из **Пословне и радне зоне (Б.3.)** и то Пословно – трговински комплекс (Б.3.3), у намену **Зелене и слободне површине**, и то Парковско зеленило – А.4.2., а у случају утврђеног археолошког налазишта – „Парковско зеленило у археолошким и споменичким комплексима и посебни зелени комплекси“.

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА ПЛАНА

Измена 1: У поглављу **3. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА** табела 1 мења се и гласи:

Претежна намена	Површина (ha)	% у односу на површину Плана
Површине јавне намене	330,49	43,85
Друмске саобраћајнице Трећим изменама ППР ЦК Прва фаза – парцијалне измене – Површина је 2,41ha	161,214	21,39
Појас петље	12,589	1,69
Железничка пруга	18,71	2,51
Железничка пруга – 2. колосек	1,81	0,24
Приградска аутобуска станица	2,42	0,32
Пасарела	0,0302	0,006
Паркинг	0,37	0,04
Аутодром	2,4	0,32
Остале саобраћајне површине	0,17	0,02
Трг	0,39	0,05
Основно образовање	1,79	0,24
Средње образовање	5,4	0,72
Високо образовање	2,27	0,24
Дом студената	1,58	0,21
Вртић	0,70	0,09
Здравствена станица	0,05	0,006
Култура (споменички комплекс)	1,09	0,14
Култура и образовање	0,0148	1,27
Нишка Тврђава - бедеми	5,02	0,67
Објекти јавне намене у оквиру Тврђаве	1,63	0,22
Спорт и рекреација Трећим изменама ППР ЦК Прва фаза – парцијалне измене – Површина је 0.88ha	6,1	0,82
Тениски терени	1,41	0,19
Управа и државни органи	0,79	0,10
Гробље	2,74	0,36
Трафо-станице	1,37	0,18

Мерно-регулациона станица	0,05	0,006
Пијаце	0,12	0,016
Парковско зеленило Трећим изменама ППР ЦК Прва фаза – парцијалне измене – Површина је 0.28ha	6,54	0,86
Заштитно зеленило Трећим изменама ППР ЦК Прва фаза – парцијалне измене – Површина је 0.56ha	3,6	0,48
Зеленило у склопу зоне археолошких ископавања Трећим изменама ППР ЦК Прва фаза – парцијалне измене – Површина је 3,18ha	9,6	1,27
Зеленило у склопу граничне археолошких ископавања	5,67	0,75
Посебна намена	46,15	6,21
Водене површине и водно земљиште.	26,75	3,6
Површине остале намене	285,11	37,93
Становање великих густина у гр. подр. Трећим изменама ППР ЦК Прва фаза – парцијалне измене – Површина је 1,82ha	2,11	0,28
Становање средњих густина у гр. подр.	11,05	1,47
Становање умерених густина у гр. подр. Трећим изменама ППР ЦК Прва фаза – парцијалне измене – Површина је 0.23ha	72,53	9,62
Пословно-стамбена зона	10,82	1,43
Индустрија и радна зона	54,63	7,25
Пословно-производно-трговински комплекс	59,15	7,96
Пословно-трговински комплекс Трећим изменама ППР ЦК Прва фаза – парцијалне измене – Површина је 2,38ha	65,16	8,64
Верски објекат	0,09	0,01
Спорт и рекреација Трећим изменама ППР ЦК Прва фаза – парцијалне измене – Површина је 0.88ha	9,57	1,27
Подручја даље разраде Трећим изменама ППР ЦК Прва фаза – парцијалне измене – Површина је 9,10ha	138	18,3
ПОВРШИНА ПЛАНА	753,60	100

Измена 2: У поглављу 7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО – ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА И ЗАШТИЋЕНИХ ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА, у поднаслову *Опште мере заштите заштићене околине* након последњег става додаје се следеће:

« На подручју где је могућност открића археолошког наслеђа велика прописује се мера – Израда **Студије заштите археолошког наслеђа на подручју Плана са превентивним археолошким истраживањима** (све према условима које прописује Завод за заштиту споменика културе Ниш).

Студија се израђује на основу обављених превентивних археолошких истраживања, а са циљем да се умањи могућност да се приликом извођења радова дође до „неочекиваног“ открића археолошког наслеђа.

Превентивна истраживања дефинишу следеће:

- простор на коме нема археолошког наслеђа и на коме ће бити могућа изградња без посебних услова заштите;

- дефинишу простор на коме је неопходно спровести додатна археолошка истраживања, а након тога ће бити дефинисано да ли ће моћи да се гради без посебних услова службе заштите, да ли ће моћи да се гради уз неке посебне услове, или је ће градња бити потпуно забрањена.

Превентивна археолошка истраживања обухватају примену и комбинацију низа неструктивних и деструктивних археолошких метода са систематском проспекцијом простора – даљинско снимање (аерофото, сателитски снимци, ЛИДАР, и тд.), геофизичка истраживања (геоелектрика, геомагнет, георадар, и тд.), систем археолошких истражних бушотина, сондажна археолошка ископавања мањег и већег обима машинским и ручним путем и тд.

Обављање превентивних археолошких истраживања са изработом Студије заштите археолошког наслеђа у поступку израде планске документације представља једини правилан начин третирања простора који је археолошки неистражен, а у циљу максималног умањења могућности обустављања градње или уништења културног наслеђа у току реализације Плана.

Измена 3: У поглављу 10.1.2. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре, у оквиру подналова *Уређење слободних и зелених површина* пре првог става само се додаје додатно објашњење и гласи:

« **Слободне и зелене површине обухватају систем урбаног зеленила** које за циљ имају стварање неизграђених површина за боравак у природи, рекреацију становништва, заштиту стамбених и јавних функција од транзитних саобраћајница, комуналних постројења и производних зона.

Структуру зелених површина чине:

- Самосталне зелене површине (тргови, паркови, скверови, парк – шума, заштитно зеленило* у зонама раздвајања функција);

Предметним изменама плана предвиђено је подручје парковског зеленила, на самом западу обухвата, „уз кружни ток“, као и заштитно зеленило према Војсци Србије.

**Заштитни појасеви зеленила су паркови (шума/парк, луго, хидро-паркови, излетишта и др.), који истовремено испуњавају функцију заштитних засада и служе као места намењена краткотрајном одмору становника. Њихова површина се обично одређује у зависности од броја становника 150-200 м² по становнику.*

У оквиру заштитног зеленила се планирају платои за одмор са видиковцима, а њихова површина не би требало да буде већа од 100 м². Препорука је да ти планирани платои за одмор буду дефинисани кроз 10% отворених простора, 20% затворених и 70% полуотворених. На платоима за одмор пожељно је лоцирање мањих водених површина (чесме и фонтане).

- **Зеленило интегрисано у комплексе других намена** (блоковско зеленило, зеленило у радним организацијама, здравствено рехабилитационих центара и сл. као и у оквиру других осталих намена);
- **Повезујуће зелене површине** (дрвореди, зелени коридори);
- **Посебни зелени комплекси** (зеленила у археолошким и споменичким комплексима, ботаничка башта, арборетум – ботаничке баште које обухватају углавном дрвенасте биљке и углавном имају научно-образовну функцију, зоо врт и сл.).

Како је по ГУП – у, **површина јавне намене – „Зелене и слободне површине“** разврстана на РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ, ПАРКОВСКО ЗЕЛЕНИЛО, ПАРК-ШУМА и ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО (и претежно „остало земљиште“), тако је подручју, у делу целине „А“, северно од Сомборског булевара (узимајући у обзир потенцијално културно добро, археолошко налазиште) додељена намена – **Парковско зеленило**, али са посеним акцентом на **Парковско зеленило у археолошким и споменичким комплексима (и посебни зелени комплекси)**, а све према условима које прописује надлежни Завод за заштиту споменика културе.

Наводи се као напомена, да се у случају утврђеног археолошког налазишта, тачније непокретног културног добра, посебно обрати пажња на локацију, јер она тада постаје посебан зелени комплекс и могуће је чак тај посебан зелени комплекс комбиновати са ботаничком баштом или арборетумом, што би још више повећало атрактивност локације, а наравно све у складу са релевантним Законима и условима надлежног Завода за заштиту споменика културе (наведена објашњења се односе на предметне измене Плана и на потенцијално археолошко налазиште).

Третман непокретних културних добара засниваће се и на одредбама Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" број 71/94), прописаних мера и услова чувања, коришћења и одржавања из Акта о утврђивању непокретног културног добра, одредбама ГУП – а и овог Плана и у свему према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Измена 4: У Поглављу 9 **ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ, ОДНОСНО РАСПИСУЈЕ КОНКУРС**, након става 1, тачке 20, додаје се нови став који гласи:

У обухвату Трећих измена и допуна Плана, обавезна је израда урбанистичких пројеката, за потребе урбанистичко – архитектонске разраде локација, и уређење простора.

Измена 5: У поглављу 10.2.1 **Правила грађења по наменама грађевинског земљишта, у оквиру поднаслови 4. Спорт и рекреација, Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена** (Планирани су спортски терени, или спортски терени са пратећим садржајима, на ће се тако планирана намена у области спорта и физичке културе осварити кроз намену **спортски терен – А.1.5.3.**), ставови 2 и 3 мењају се и гласе:

Као допунске намене могуће су трговина, пословање, угоститељство, здравство, занатске услуге, административне услуге, као и инфраструктура која је у функцији снабдевања и опремања подручја.

Забрањена је изградња објеката у функцији становања и производних делатности, као и делатности које имају негативних утицаја на животну средину.

Измена 6: Поглавље 10.2.1 **Правила грађења по наменама грађевинског земљишта, у оквиру поднаслови 4. Спорт и рекреација, Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле**, мења се и гласи:

Највећи дозвољни индекс заузетости грађевинске парцеле износи 60%., осим у зони спорта и рекреације са ознаком ST 3 (у Зони 8 код Еко пумпе на Булевару Николе Тесле – подручје обухваћено предметним изменама) где највећи дозвољни индекс заузетости грађевинске парцеле износи 40% за спортске терене – платое на отвореном и до 5% за објекте (не рачунајући терене).

НАПОМЕНА: У зони спорта и рекреације са ознаком ST 3, објекат комерцијално – услужних делатности у функцији основне намене, подразумева пратећи објекат уз спортске терене – објекат који би био намењен за теретану, објекат угоститељског типа, а свакако и као објекат намењен за седиште/управу клуба који користи спортске терене или терен. Наведена напомена представља само додатна појашњења, а не ограничења. Површина која је намењена овој намени је 5% од 8813 m², што износи око 440m² – површина (заузетост парцеле) за могући објекат.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 2,1.

Измена 7: Поглавље 10.2.1 **Правила грађења по наменама грађевинског земљишта, у оквиру поднаслови 4. Спорт и рекреација, Највећа дозвољена спратност и висина објеката**, мења се и гласи:

У зони спорта и рекреације са ознаком **ST 3**, максимална спратност објеката износи **П+1**. Препорука је да објекат/објекти буде грађен у северозападном делу локације намењене за ову намену. Разлози су следећи: то је појас (зона) контролисане градње који прописује Војска Србије, а сам северозапад већ излази из поменуте зоне, повезан је и са појасом парковског зеленила преко **зеленог коридора у ширини од 5m** који се планиран дуж Булевара) који се пружа око већ лоциране бензинске пумпе. Могућност прилаза објекту је већа, и са булевара, и из околних блокова и сл.

Највећа дозвољена висина објеката у зони спорта и рекреације са ознаком **ST 3**, износи **9m**.

Измена 8: У Поглављу **10.2.1 Правила грађења по наменама грађевинског земљишта, у оквиру поднаслови 4. Спорт и рекреација, Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила**, након последњег става додаје се нови став и гласи:

За објекте допунске намене: трговине, пословања, угоститељства, здравства, занатских услуга, административних услуга, потребно је обезбедити 1 паркинг место на 100m² корисне површине простора (свака делатност носи своје потребе за бројем паркинг места – користити актуелне правилнике и прилагодити број паркинг места делатности).

Измена 9: У Поглављу **10.1.2. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре**, додаје се нови поднаслов (након текста са поднасловом **Услови за уређење површина јавне намене**) који гласи:

Парковско зеленило (у зони археолошког налазишта северозападно од комплекса Ардија)

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У овој зони могу се градити објекти у функцији археологије, у функцији посебних зелених комплекса и рекреације.

Као допунске намене могуће су трговина, пословање, угоститељство, административне услуге, образовање, инфраструктура у функцији снабдевања и опремања подручја.

Забрањена је изградња објеката у функцији становања и производних делатности, као и делатности које имају негативних утицаја на животну средину и археолошко налазиште.

Предметно подручје захтева претходна истраживања, као услов за израду урбанистичко-техничких докумената и техничке документације.

Ботаничка башта (отвореног/затвореног типа) или арборетум (као самостални или у комбинацији са културним добром, у складу са законом) може бити планирана на предметном подручју, која би наравно била подређена археологији у сваком смислу. Ботаничка башта и арборетум представљају **посебне зелене комплексе**. Ботаничка башта повезана је са деловањем Универзитета, ботаничким истраживањима, па тако има у склопу свог комплекса стакленик, управну зграду, хербар, библиотеку,

слушаоницу, лабораторије, продају (уџбеници, сувенири, саднице и тд.). Ботаничка башта може да пружи поред едукативних услуга, и комерцијалне услуге разног типа, па тако пружање могућности за промоције, конференције, изложбе, фестивале, конгресне и корпоративне активности на отвореном, снимања, фотографисања, могу бити додатни извор прихода који је важан за самоодрживост једног оваквог комплекса.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ ПЗ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

Минимална удаљеност објекта од осталих граница грађевинске парцеле износи 3,50m (осим за објекте инфраструктуре).

Испади на објекту не смеју прећи регулациону линију. Подземне етаже нису дозвољене у зони археологије.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле, за случај да археолошко – конзерваторска истраживања покажу да на датој локацији нема културних добара, износи 10%, (површина под једним објектом, у основи, максимално 150m²).

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле, за случај да археолошко – конзерваторска истраживања покажу да на датој локацији има културних добара, износи 5%, (површина под једним објектом, у основи, максимално 150m²).

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 1.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност објеката износи П+1.

Највећа дозвољена висина објеката износи 9m.

Најмања дозвољена међусобну удаљеност објеката

Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 5m (не односи се на помоћне објекте).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели може се градити више главних објеката, као и објекти у функцији главног објекта.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака парцела мора имати приступ возилом на јавну саобраћајну површину.

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, према нормативу 15 ПМ на 1000m² површине комплекса.

За објекте допунске намене: трговина, пословање, угоститељство, административне услуге, образовање, потребно је обезбедити 1 паркинг место на

100m² корисне површине простора (свака делатност носи своје потребе за бројем паркинг места – користити актуелне правилнике и прилагодити број паркинг места делатности).

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 3 m.

Додаје се, у наставку, и поднаслов:

„Заштитни зелени појас дуж Булеvara Никола Тесла“ – ширина појаса је 5m минимално (обухваћено подручје Изменама плана). Овај заштитни појас зеленила се предвиђа као тампон зона између Булеvara и остатка садржаја, али и бензинске пумпе и остатка. Циљ је „склонити“ садржаје, пре свега становање, од фреквентног саобраћаја са булеvara, а и од буке, као и од пумпе. Зелени коридор ће бити уређен по правилима која прописује основни план, за појасеве – коридоре овог типа (тип зеленила, величина стабала...). Могуће је прописану ширину од 5m искористити делом и за бициклистичку стазу, која би могла да повеже делове овог простора, а истовремено да пружи додатне могућности становништву из окружења. Овај заштитни зелени коридор пролази делом кроз јано земљиште, а делом кроз остало, али правила која се намећу важе и за један и за други тип земљишта.

Измена 10: У Поглављу 10.2.1 Правила грађења по наменама грађевинског земљишта, након подналова 8. *Становање великих густина у градском подручју*, додаје се нови поднаслов и гласи:

8.1. Становање великих густина у градском подручју за подручје које се разрађује III измена ПГР ГО Црвени крст – прва фаза

У западном делу подручја претежне намене „Становање великих густина у градском подручју“, према граници са парцелом на којој се налази бензинска станица, предвидети појас заштитног зеленила – дрворед – линијско зеленило. Ширина тог **зеленог појаса је мин 5m** и он прати контуру парцеле на којој се налази бензинска станица. Озелењавање вршити у складу са свим одредбама правила уређења слободних и зелених површина. Тај заштитни појас је предвиђен за дрвеће широке крошње, разне лишћарске врсте или четинаре, или комбинација, а водити рачуна и о партерном зеленилу у том појасу – ниско растиње, травњаци. Заштитни појас се предвиђа у циљу физичке баријере између становања и бензинске станице, између осталог.

Подручје предвиђено за „Становање великих густина у градском подручју“, за обухват III измена ПГР ГО Црвени крст – прва фаза, треба да задовољи, поред зеленог појаса од минимално 5m ширине, **плус минимално 20%** површине под зеленилом, у односу на површину грађевинске парцеле. Предлог урбанисте је да највећи проценат потребних зелених површина буде сконцентрисан према бензинској станици (према парцели 3396/1), али и према приступним саобраћајницама са севера и истока. У сваком случају, објекат/објекти може/могу бити грађен унутар подручја које ограничавају грађевинске линије, а даљом урбанистичко – архитектонском разрадом локације, пројектанту је остављена даља слобода у раду и организација површина.

Измена 11: У Поглављу 10.2.1 Правила грађења по наменама грађевинског земљишта, након поднаслова 14. *Пословно трговински комплекс*, у ставу „Услови за формирање грађевинске парцеле“ додаје се специфичност за подручје Пословно трговинског комплекса из обухвата Трећих измена и допуна Плана, и гласи:

У подручју коме је додељена намена површина – Пословно трговински комплекс, а део је обухвата Трећих измена и допуна Плана, **минимална површина парцеле износи 7000 m², односно 0.7ha.**

3. САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА

- П1) Граница плана, планираног грађевинског подручја са претежном наменом површина у Р 1:2500
- П2) Саобраћајно решење и површине јавне намене са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима у Р 1:2500
- П3) Урбанистичка регулација са грађевинским линијама у Р 1:2500
- П4/1) Мреже и објекти инфраструктуре-електроенергетика у Р 1:2500
- П4/2) Мреже и објекти инфраструктуре-телекомуникације у Р 1:2500
- П4/3) Мреже и објекти инфраструктуре – гасификација и топлификација у Р 1:2500
- П4/4) Мреже и објекти инфраструктуре – водоснабдевање у Р 1:2500
- П4/5) Мреже и објекти инфраструктуре-каналисање у Р 1:2500
- П5) Начин спровођења плана у Р 1:2500.

Напомена: Графички прилози А1) Граница плана, постојећег грађевинског подручја и подела обухвата на посебне целине у Р 1:5000, и А2) Постојећа функционална организација са претежном наменом простора у Р 1:5000 се не мењају.

4. САДРЖАЈ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

1. Одлука о изради Трећих измена и допуна Плана, са одлуком о неприступању

- изради стратешке процене утицаја на животну средину;
2. Извод из ГУП-а Ниша 2010-2025;
 3. Извод из Плана генералне регулације ГО Црвени Крст – прва фаза;
 4. Услови надлежних институција;
 5. Материјал за рани јавни увид;
 6. Оглас о раном јавном увиду, пристигле примедбе и мишљење обрађивача;
 7. Извештај о обављеном раном јавном увиду
 8. Извештај - стручна контрола Нацрта плана
 9. Извештај Комисије за планове Града Ниша, након поновљене стручне контроле нацрта
 10. Образложење Трећих измена и допуна Плана.

5. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Текстуални део Трећих измена и допуна Плана примењује се на целокупном подручју основног Плана.

Даном ступања на снагу Трећих измена и допуна Плана престаје да важи графички део Плана генералне регулације подручја градске општине Црвени Крст – прва фаза ("Сл.лист града Ниша", бр. 102/2012, 118/2018 и 44/2019), као и План генералне регулације обилазне пруге на подручју Града Ниша (Службени лист Града Ниша“, број 55/2016) у граници обухвата Трећих измена и допуна Плана, као и План детаљне регулације стамбеног комплекса „Ардија“ (Службени лист Града Ниша“, број 100/2019) у граници обухвата Трећих измена и допуна Плана.

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

Републичком геодетском заводу доставља се графички прилог П2) Саобраћајно решење и површине јавне намене са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима у Р 1:2500.

Треће измене и допуне Плана ступају на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Ниша“. Треће измене и допуне Плана објављују се и у електронском облику путем интернета и доступне су на увид јавности.

Број: _____

Ниш, _____ 2021. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ,

Бобан Џунић